

Telefon: 0 233-22857
22267
24822
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/32 P
PLAN-HA II/52 Ost
PLAN-HA II/32 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119
Fauststraße (südlich),
östlich des Schanderlweges
(Teiländerung der Bebauungspläne
Nr. 1209 und Nr. 600)**

- a) Satzungsbeschluss
- b) Bürgerversammlungsempfehlungen und Bürgerversammlungsanfrage
 - Fauststraße 90: Erstellung eines Verkehrs- und Lärmschutzgutachtens, Empfehlung Nr. 14-20 / E 02870 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 10.10.2019
 - Fauststraße 90 – Einstellung des Bauverfahrens, Empfehlung Nr. 20-26 / E 00465 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 25.10.2021
 - Fauststraße 90, Verkehrsgutachten, Empfehlung Nr. 20-26 / E 00466 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 25.10.2021
 - Beantwortung der offenen Anträge zur Fauststraße 90, Beantwortung aller Einsprüche zum Billigungsbeschluss zur Fauststraße 90, juristische Überprüfung der Anträge und Einsprüche, Prüfung einer Verletzung der Sorgfaltspflicht des Planungsreferats
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00952 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 13.10.2022
 - Nichtbebauung des Grundstücks in der Fauststraße im Landschafts- und Wasserschutzgebiet
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00969 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 13.10.2022
 - Ablehnung der Bebauung und Erstellung einer Versiegelungsbilanz in der Fauststraße 90
Empfehlung Nr. 20-26 / E 01758 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 30.11.2023
 - Heizungskonzept und Klimaschutz in der Fauststraße 90
Anfrage Nr. 20-26 / Q 00379 aus der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 30.11.2023

Stadtbezirk 15 Trudering-Riem
Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13015**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.07.2024 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung für den o.g. Bereich, hier: Satzungsbeschluss
Inhalt	Darstellung und Behandlung der Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB); Satzungstext mit Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119; zirka 76 Wohneinheiten
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	(-/-)
Klimaprüfung	Klimaschutzrelevanz: keine Prüfung notwendig, da Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung
Entscheidungs- vorschlag	Abwägung und Entscheidung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Äußerungen. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 wird entsprechend dem Antrag der Referentin und gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	RIS-Stadtrat, Beschlüsse, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119, Fauststraße
Ortsangabe	Stadtbezirk 15 – Trudering - Riem, Fauststraße

Telefon: 0 233-22857
22267
24822
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/32 P
PLAN-HA II/52 Ost
PLAN-HA II/32 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119
Fauststraße (südlich),
östlich des Schanderlweges
(Teiländerung der Bebauungspläne
Nr. 1209 und Nr. 600)**

- a) Satzungsbeschluss
- b) Bürgerversammlungsempfehlungen und Bürgerversammlungsanfrage
 - Fauststraße 90: Erstellung eines Verkehrs- und Lärmschutzgutachtens, Empfehlung Nr. 14-20 / E 02870 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 10.10.2019
 - Fauststraße 90 – Einstellung des Bauverfahrens, Empfehlung Nr. 20-26 / E 00465 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 25.10.2021
 - Fauststraße 90, Verkehrsgutachten, Empfehlung Nr. 20-26 / E 00466 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 25.10.2021
 - Beantwortung der offenen Anträge zur Fauststraße 90, Beantwortung aller Einsprüche zum Billigungsbeschluss zur Fauststraße 90, juristische Überprüfung der Anträge und Einsprüche, Prüfung einer Verletzung der Sorgfaltspflicht des Planungsreferats
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00952 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 13.10.2022
 - Nichtbebauung des Grundstücks in der Fauststraße im Landschafts- und Wasserschutzgebiet
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00969 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 13.10.2022
 - Ablehnung der Bebauung und Erstellung einer Versiegelungsbilanz in der Fauststraße 90
Empfehlung Nr. 20-26 / E 01758 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 30.11.2023
 - Heizungskonzept und Klimaschutz in der Fauststraße 90
Anfrage Nr. 20-26 / Q 00379 aus der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 30.11.2023

Stadtbezirk 15 Trudering-Riem
Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13015

Vorblatt zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.07.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	4
A) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)	4
B) Bürgerversammlungsempfehlungen	276
C) Beteiligung des Bezirksausschusses	287
II. Antrag der Referentin	288
III. Beschluss	360

Telefon: 0 233-22857
22267
24822
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/32 P
PLAN-HA II/52 Ost
PLAN-HA II/32 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119
Fauststraße (südlich),
östlich des Schanderlweges
(Teiländerung der Bebauungspläne
Nr. 1209 und Nr. 600)**

- a) Satzungsbeschluss
- b) Bürgerversammlungsempfehlungen und Bürgerversammlungsanfrage
 - Fauststraße 90: Erstellung eines Verkehrs- und Lärmschutzgutachtens, Empfehlung Nr. 14-20 / E 02870 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 10.10.2019
 - Fauststraße 90 – Einstellung des Bauverfahrens, Empfehlung Nr. 20-26 / E 00465 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem am 25.10.2021
 - Fauststraße 90, Verkehrsgutachten, Empfehlung Nr. 20-26 / E 00466 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 25.10.2021
 - Beantwortung der offenen Anträge zur Fauststraße 90, Beantwortung aller Einsprüche zum Billigungsbeschluss zur Fauststraße 90, juristische Überprüfung der Anträge und Einsprüche, Prüfung einer Verletzung der Sorgfaltspflicht des Planungsreferats
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00952 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 13.10.2022
 - Nichtbebauung des Grundstücks in der Fauststraße im Landschafts- und Wasserschutzgebiet
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00969 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 13.10.2022
 - Ablehnung der Bebauung und Erstellung einer Versiegelungsbilanz in der Fauststraße 90
Empfehlung Nr. 20-26 / E 01758 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 30.11.2023
 - Heizungskonzept und Klimaschutz in der Fauststraße 90
Anfrage Nr. 20-26 / Q 00379 aus der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 30.11.2023

Stadtbezirk 15 Trudering-Riem
Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13015

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
2. Übersichtsplan M=1 : 5.000
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
4. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02870 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem
5. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00465 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem
6. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00466 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem
7. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00952 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem
8. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00969 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem
9. Empfehlung Nr. 20-26 / E 01758 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem
10. Anfrage Nr. 20-26 / E 00379 aus der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem
11. Stellungnahme des Bezirksausschusses 15

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.07.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 290 ff.)

A) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 und die Aufhebung der nicht überplanten Restbereiche des Aufstellungsbeschlusses vom 19.10.2016 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 wurden am 03.02.2021 (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 02368) vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Stadtrates gebilligt. Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München - Nr. 15 vom 31.05.2021 - lagen der Bebauungsplan mit Grünordnung und die Aufhebung der nicht überplanten Restbereiche des Aufstellungsbeschlusses vom 19.10.2016 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 in der Zeit vom 09.06.2021 mit 09.07.2021 öffentlich aus.

Es wurden zahlreiche Einwendungen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht. Die Zusammenfassung der Einwände sowie deren Bearbeitung war sehr umfangreich und komplex.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Soweit sich die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Äußerungen auf den Bebauungsplan mit Grünordnung beziehen, wird nachfolgend dazu Stellung genommen. Die darüber hinausgehenden Anregungen zu Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit der integrierten Landschaftsplanung werden im Rahmen der Flächennutzungsplan – Änderung behandelt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zahlreiche Anregungen vorgebracht, die eine Vielzahl von Teilaspekten beinhalten und sich häufig thematisch überschneiden. Diese werden nachfolgend zwar thematisch gegliedert, jedoch aus Gründen der Rechtssicherheit nicht nur auf die Kernaussagen reduziert, sodass trotz der thematischen Gliederung bei der Darstellung der Anregungen weiterhin eine Wiederholung von einigen Teilaspekten in unterschiedlichen Kapiteln erfolgt. Um den umfangreichen Beschluss möglichst auf das notwendige Maß zu beschränken, wird bei den Stellungnahmen darauf verzichtet, auf alle Teilaspekte mehrfach einzugehen, die an anderer Stelle schwerpunktmäßig behandelt werden; in diesen Fällen wird mit entsprechenden Verweisen gearbeitet.

1. Baurecht (derzeit / künftig), Bebauungsplan allgemein

1.1. Ausgangslage (rechtliche Ausgangslage, Ausgangssituation vor Ort, räumliche Ausgangslage)

Für den größten Teil des Plangebiets gelte der seit dem 20.02.1979 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1209, der eine Freizeitanlage festsetze, die bereits im Jahr 1971 realisiert worden sei. Diese Nutzung sei seit vielen Jahren aufgegeben. Zwischenzeitlich sei eine befristete Nutzungsänderung von einer Sportanlage zu einer Flüchtlingsunterkunft erteilt worden. Auch diese Nutzung sei aufgegeben worden, die Gebäude stünden derzeit leer. Im Flächennutzungsplan sei das Plangebiet als Sportanlage dargestellt. Der gesamte Planungsbereich liege gemäß Regionalplan München innerhalb des regionalen Grünzugs Nr. 11 Höhenkirchener Forst / Truderinger Wald mit den wesentlichen Funktionen Luftaustausch, Siedlungsgliederung und Erholungsvorsorge. Das Planungsgebiet sei Teil des Landschaftsschutzgebietes „Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade“ und durch die Landschaftsschutzverordnung vom 09.10.1964 geschützt.

Warum das geschützte Gelände vor etwa 10 Jahren an eine Immobilienfirma (nachfolgend „Investor“) veräußert worden sei, sei laut einem Einwendenden unklar. In den Folgejahren sei auf politischer Ebene immer wieder über die Nutzung des Grundstücks diskutiert worden; immer wieder sei die Nutzungsänderung abgelehnt worden. Vor einiger Zeit sei jedoch eine

Sinnesänderung erfolgt, einer Bebauung sei im Ergebnis mehrheitlich zugestimmt worden. Hintergrund und Einzelheiten dieses „Geschäfts“ seien für die Bürger*innen nicht deutlich geworden. Die Verwaltung der Stadt München habe sich in den verschiedenen Bürgerversammlungen der Vergangenheit nicht gerade informationsfreudig gezeigt. Den Investor möge diese Entwicklung freuen, die Umwelt trauere erneut. Fast alles, was politisch auf sich hielte, schwenke derzeit das grüne Banner, zugleich mit der Aufforderung an den/die Bürger*in, nach seinen/ihren Kräften und Möglichkeiten die Umwelt zu schonen und zu schützen. Das gelte auch für die Stadt München. Man frage, was aber der/die Bürger*in davon halten solle, wenn die Stadt München ohne nachvollziehbare Notwendigkeit ein Stück Landschaftsschutzgebiet preisgebe. Bei dieser Einstellung sei zu befürchten, dass dem Projekt Fauststraße 90 weitere ähnliche Fälle folgen würden. Die Bebauung des Grundstückes sei aus verschiedenen Gründen wie Umwelt, Verkehr, Infrastruktur usw. nicht geeignet, in der geplanten Weise zu erfolgen.

Man sehe eine rechtliche Unzulässigkeit, das Naturschutzgebiet aufzugeben. Bereits die Genehmigung Anfang der 1970er Jahre für die Ausweisung des Areals als eine Sportstätte sei problematisch gewesen. Diese geschah auch nur unter der Auflage, dass es sich um eine Sportstätte handle. Das heiße, wenn die Nutzung des Areals als Sportstätte entfalle, müsse das Areal wieder in ein Naturschutzgebiet zurückgewidmet werden. Für eine Umwidmung in ein Bebauungsareal bestehe keinerlei rechtliche Grundlage, da es sich nach wie vor um ein Naturschutzgebiet handle.

Man gehöre natürlich nicht zu den Befürwortern des anstehenden Bauvorhabens an der Fauststraße 90. Als man im Jahr 2014 durch einen Antrag von Mitgliedern des Stadtrates der Landeshauptstadt München (Antrag Nr. 14-20 / A 00045 vom 06.06.2014) davon erfahren habe, sei mit 50 familiengerechten Reihenhäusern ein weniger voluminöses Vorhaben im Gespräch gewesen. Selbst die Sportanlagenerhaltung habe über Jahre überhaupt keine Zustimmung gefunden. Auch der späte Versuch innerhalb des Stadtrates eine Anlage zu gestalten (Antrag Nr. 14-20 / A 06610 vom 24.01.2020), die eine ökologische Einfamilienhausbebauung vorsehen sollte, habe keinen Anklang gefunden. Nun solle nach der schwerwiegenden Entscheidung des Stadtrates der Landeshauptstadt München im März 2021 das Projekt nach Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 entstehen.

Teile der mit Bäumen bestandenen Fläche an der Günderodestraße, für welche rechtskräftige Baugenehmigungen bestanden hätten, habe die Stadt 1987 zur "Restfläche der Perlacher Heide" umgemünzt und einige Flächen in stiller Aktion (ohne vorherige Anhörung) zum Biotop (MUC Bio 213) und zum Teil zum Außenbereich erklärt. Auf den umfassenden Schriftverkehr in dieser Sache sei hingewiesen, besonders darauf, dass ein von den Eigentümer*innen beauftragtes Gutachten den ökologischen Wert der Fläche nicht bestätige. Ergänzend führe man an, dass die Landeshauptstadt München mindestens bis Ende der 1970er-Jahre auf dem benachbarten, mit Eichen bestandenen städtischen Grund die Sperrmülldeponie betrieben habe. Es sei verwunderlich,

dass ehemaliger Baugrund am Anfang der Straße qua städtischem Dekret zum Biotop erklärt werde und jetzt ein Grundstück am Ende dieser Straße, im Landschafts- und Wasserschutzgebiet gelegen, zum Bauland mutiere. Das werfe grundsätzliche Fragen auf.

Ein Bauprojekt sei, zumindest dann, wenn es so kontrovers diskutiert, langwierig und schleppend verlaufe und nicht nachvollziehbare Richtungsänderungen erfahre wie das geplante Bauprojekt an der Fauststraße 90, auch immer im Kontext dessen Historie wahrzunehmen.

Bei diesem Bauprojekt habe ein Einwendender den Eindruck, dass es ganz und gar nicht rund gelaufen sei. Dies gelte sowohl für den roten Faden der Argumentation (z.B. bis 2014 sei jede Bebauung abgelehnt worden, dann plötzliche Zustimmung zu dieser), wie auch für die Glaubwürdigkeit des Grundstückseigentümers und des Referates für Stadtplanung und Bauordnung sowie der Unteren Naturschutzbehörde in Bezug auf Natur und Umwelt (z.B. sei im Landschaftsschutzgebiet den Laichgrund der Laubfrösche im nicht mehr genutzten und mit Regenwasser gefüllten Swimmingpool der Sportanlage trocken gelegt worden ohne Ersatz geschaffen zu haben, illegale Rodung einer Hecke usw.)

Es werde auf die Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung unter 7. Naturschutz, Landschaftsbild, Umwelt des Billigungsbeschlusses, A) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hingewiesen, wonach die Ziele der Regionalplanung und des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung sowie weitere planungsrelevante Kartengrundlagen und städtische Konzepte vollständig berücksichtigt seien. Der Einwendende freue sich und begrüße, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mitteile, alles sei vollständig berücksichtigt. Jedoch wolle sich der Einwendende lieber selber ein Bild davon machen, ob wirklich alles vollständig berücksichtigt worden sei. Die sei jedoch nicht so leicht möglich, da das Referat für Stadtplanung und Bauordnung es versäumte, der Öffentlichkeit die Offenbarungsorte zu nennen, wo die Öffentlichkeit übersichtlich zusammengestellt nachlesen könnte, was das Referat für Stadtplanung und Bauordnung unter Ziele der Regionalplanung und des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung sowie weiteren planungsrelevanten Kartengrundlagen und städtischen Konzepten subsumiere. Solange diese nicht übersichtlich zusammengestellt und explizit einzeln benannt seien, sei das unmöglich. Auch bleibe völlig offen, welche weiteren planungsrelevanten Kartengrundlagen gemeint seien, insbesondere was alles mit „weitere“ und „planungsrelevante“ gemeint sei. Man frage, woher die Öffentlichkeit ahnen oder wissen können solle, welche weiteren Kartengrundlagen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung meinen könne. Die Benennung „weitere“ lasse völlig offen, um welche speziellen Kartengrundlagen es sich handle. Auch die Formulierung „planungsrelevant“ scheine nicht auszureichen, um der Öffentlichkeit ausreichend Hinweis zu geben, welche Unterlagen exakt gemeint seien. Bedauerlicherweise werde auch nicht auf Offenbarungsorte, Bezugsstellen oder Quellen verwiesen, wo die Öffentlichkeit dies nachlesen könnte. Im Rahmen einer neuen öffentlichen Auslegung sei dies zu korrigieren. Andernfalls könne die Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung im

Billigungsbeschluss unter A) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, 7. Naturschutz, Landschaftsbild, Umwelt, in der behauptet werde, dass alles vollständig berücksichtigt sei, nicht überprüft werden und sei mithin unklar.

Der mögliche Verstoß gegen die ursprüngliche Abwägung des Bebauungsplanes Nr. 1209 solle geklärt werden. Denn dieser Bebauungsplan setze für das Planungsgebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitanlage“ fest. Diese Festsetzung sei Teil einer Abwägung gewesen bzw. baue auf einer Abwägung auf, deren Einhaltung untrennbar mit dem Rechtskräftig werden des Bebauungsplans Nr. 1209 verbunden sei. Wenn diese alte, bisherige Festsetzung die geplante neue Wohnnutzung nicht zulasse und deshalb für die Realisierung dieser Umwandlung eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich sei, müsse nach Rechtsverständnis des Einwendenden geprüft, dargelegt, begründet und abgewogen werden, warum eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes von Zweckbestimmung „Freizeitanlage“, die auf einer rechtskräftigen Abwägung beruhe, in einen demgegenüber geänderten Bebauungsplan mit Wohnnutzung, der aus einer Änderung des bestehenden Bebauungsplanes resultieren würde, d.h. diesen bestehenden alten Bebauungsplan zwingend als Voraussetzung benötige, zulässig sei. Die Frage nach dieser Zulässigkeit beziehe sich besonders auf die Nicht-Verletzung der Abwägung, die der Genehmigung des bestehenden alten Bebauungsplanes zugrunde liege und die zur Folge hätte, dass aufbauend auf der alten Abwägung und dem daraus resultierenden bestehenden alten Bebauungsplan nun ein neuer Bebauungsplan mit Wohnnutzung zulässig wäre. Die sei auch deshalb erforderlich, weil die ursprüngliche Abwägung und der aus dieser resultierende bestehende alte Bebauungsplan offensichtlich keine potentielle zukünftige Wohnbebauung mit umfasse. Der Einwendende sei der Ansicht, dass dies aus gutem Grund geschehen sei, nämlich zum Schutz des Landschaftsschutzgebietes.

Die diesbezüglich exakte und ausführliche Begründung unter detaillierter Entkräftung der wesentlichen, insbesondere der vorgetragenen Bedenken sei einerseits deshalb unverzichtbar, weil nach der Auffassung des Einwendenden diese neue, geplante Bebauung mit neuem Flächennutzungsplan und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 nicht im Kern gegen die wesentlichen Entscheidungspunkte der ursprünglichen Abwägung verstoßen dürfe bzw. stehen dürfe. Die wesentlichen Entscheidungspunkte seien Grundlage für die Genehmigung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1209 und Flächennutzungsplans gewesen, jedenfalls in soweit, wie diese wesentlichen Entscheidungspunkte der ursprünglichen Abwägung unmittelbar oder implizit den Unterlagen aus der Bauakte dieses Grundstücks im Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu entnehmen gewesen seien und damit zugänglich und nicht spekulativ seien. Der Einwendende sei der Ansicht, dass diese Begründung auch deshalb unverzichtbar sei, weil möglicherweise das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Unterlagen aus der Bauakte dieses Grundstücks im Referat für Stadtplanung und Bauordnung selbst nicht oder nicht ausreichend gekannt, gewürdigt und studiert hätte. Somit bestünde nach Ansicht des Einwendenden die Möglichkeit, dass dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung selbst

wichtige Fakten unbekannt geblieben seien, wie z.B. für die ursprüngliche Abwägung zur Genehmigung des ursprünglichen Bebauungsplanes und Flächennutzungsplanes wesentliche Argumente. Wobei nicht auszuschließen, vielmehr anzunehmen sei, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und die Stadträt*innen bei Kenntnis dieser wesentlichen Argumente der geplanten Bebauung nicht zugestimmt hätten.

Der Einwendende sei weiter der Ansicht, dass, wenn der neue Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 und Flächennutzungsplan, der auf der Genehmigung des älteren Bebauungsplans Nr. 1209 und Flächennutzungsplans aufbauen solle, nicht mit der Abwägung des älteren Bebauungsplans Nr. 1209 und Flächennutzungsplans vereinbar wäre, dann würde dieser selbst gegen den älteren Bebauungsplan Nr. 1209 und Flächennutzungsplan verstoßen. Damit würde aber die zentrale Begründung für die Legitimität des Erstellens eines neuen Bebauungsplanes und Flächennutzungsplans, dass auf dem Grundstück bereits Baurecht in Form des älteren Bebauungsplanes und Flächennutzungsplans bestünde (vergleiche Billigungsbeschluss, Teil Begründung, 1. Planungsanlass und Verfahren), halt- und gegenstandslos werden. Denn auf etwas aufzubauen, gegen was oder zumindest gegen dessen Abwägungswerte man mit dem Aufzubauenden dann selbst verstoße, erscheine dem Einwendenden rechtlich unbegründet und allem Anschein nach willkürlich und missbräuchlich und folglich nicht zulässig.

Der Einwendende sei weiter der Ansicht, dass zumindest dieser Verstoß, wenn er nicht sicher begründet entkräftbar wäre, ausdrücklich der Öffentlichkeit und den Stadträt*innen hätte vorgetragen werden müssen; andernfalls hätte dessen angeblich begründete Entkräftung der Öffentlichkeit und den Stadträt*innen zur Kenntnis gegeben werden müssen. Sonst stünde der Vorwurf der Täuschung der Öffentlichkeit und der Stadträt*innen im Raum, wenn vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung so getan werde, dass man dort bauen könne, weil dort bereits etwas gebaut sei, und dabei verschwiegen werde, dass man durch die geplante neue Bebauung gegen Abwägungsprinzipien des bereits Gebauten verstoße. Wegen des Bezugs auf die bereits bestehende Bebauung als Rechtfertigung für die geplante Bebauung könne auch nicht so getan werden, dass die ursprüngliche Legitimation durch die damalige Abwägung der bereits bestehenden Bebauung keine Rolle spiele, weil die Existenz der bereits bestehenden Bebauung Begründung für die Rechtfertigung der geplanten Bebauung sei.

Die oben geforderte diesbezüglich exakte und ausführliche Begründung unter detaillierter Entkräftung der wesentlichen, insbesondere der bereits vorgetragenen sowie nachfolgender Bedenken sei nach Auffassung des Einwendenden auch deshalb zwingend und rechtsstaatlich geboten bzw. erforderlich, weil das Fehlen dieser Begründung einer Verletzung des Rechtlichen Gehörs der Öffentlichkeit und des Einwendenden gleichzukommen scheine. Denn wenn diese exakte und ausführliche Begründung unter detaillierter Entkräftung der wesentlichen Bedenken im Billigungsbeschluss fehle, könne der Begründung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung auch nicht fundiert und detailliert widersprochen und durch Argumente entgegengetreten werden; insbesondere auch nicht vor Gericht. Andernfalls, d.h. ohne eine solche Begründung, stelle das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Behauptungen

auf, die nur mit Gegenbehauptungen oder irgendwelchen, nicht zielgerichtet gegen Gründe des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorbringbaren Argumenten angegriffen werden könnten. Wobei diese Gegenbehauptungen oder Argumente aber möglicherweise an den falschen oder eben fehlenden Begründungen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorbeigingen, weil nicht bekannt sei, was das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gedacht habe. Darüber zu befinden, ob das Fehlen dieser Begründung einer Verletzung des rechtlichen Gehörs der Öffentlichkeit und des Einwendenden gleichzukommen scheine, sei nach Auffassung des Einwendenden auch nicht Aufgabe und Recht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung oder der Stadträt*innen sondern gegebenenfalls eines Gerichtes. Bis zu einer solchen gerichtlichen Klärung dürfe mit der Bebauung deshalb nicht begonnen werden. In diesem Zusammenhang fordere der Einwendende das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf, die Unterlagen aus der Bauakte des Grundstücks im Referat für Stadtplanung und Bauordnung bezüglich des älteren Bebauungsplans Nr. 1209 und Flächennutzungsplans und der diesbezüglichen Unterlagen aufmerksam zu durchforsten und zu sichten. Der Einwendende fordere eine Begründung, mit der das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Öffentlichkeit informieren solle, warum der neue Bebauungsplan Nr. 2119 und Flächennutzungsplan, der auf der Genehmigung des älteren Bebauungsplans Nr. 1209 und Flächennutzungsplans aufbauen solle, mit der Abwägung des älteren Bebauungsplanes Nr. 1209 und Flächennutzungsplans vereinbar sei. Dies sei nach Ansicht des Einwendenden erforderlich, damit die Öffentlichkeit gegebenenfalls Fehler in dieser Begründung finden und angreifen könne. Sollte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung diese Chance einer Rechtfertigung und Begründung anhand exakt benannter Quellen aus der originalen Grundstücksakte zum Bebauungsplan Nr. 1209 bezüglich der Zulässigkeit des Aufbaus des neuen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2119 und Flächennutzungsplans auf der Genehmigung des älteren Bebauungsplans Nr. 1209 und Flächennutzungsplans und insbesondere dem Nicht-Verstoßen gegen Abwägungsprinzipien und -schwerpunkte des älteren Bebauungsplans Nr. 1209 und Flächennutzungsplans nicht wahrnehmen, sehe der Einwendende das rechtliche Gehör für ihn und für die Öffentlichkeit verletzt. Für diesen Fall verlange der Einwendende begründet darlegen zu dürfen, wieso er der gegenteiligen Auffassung sei. Da im Billigungsbeschluss die Öffentlichkeit im Rahmen einer Abwägung zu informieren sei und nicht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf x-beliebige Vorträge der Öffentlichkeit warten dürften, wähle der Einwendende vorstehendes Procedere. Erste Hinweise für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung fänden sich bei anderen Themen bzw. Kapiteln, z.B. Widersprüche bezüglich Entprivatisierung und öffentlicher Zugänglichkeit des Grundstücks. Aktuell stehe die Öffentlichkeit hilf- und sprachlos der unbegründeten Annahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung gegenüber, dass der neue Bebauungsplan Nr. 2119 und Flächennutzungsplan, der auf der Genehmigung des älteren Bebauungsplanes Nr. 1209 und Flächennutzungsplans aufbauen solle, mit der Abwägung des älteren Bebauungsplanes Nr. 1209 und Flächennutzungsplans vereinbar sei.

Der Einwendende verweise auf Kapitel 5.3. Grünordnung auf Flächen zum

Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft des Billigungsbeschlusses, Teil Begründung und frage, warum dort von einer Siedlung Kirchtrudering die Rede sei. Der Einwendende denke, es gehe um die Grenzkolonie Trudering und frage, wieso jetzt „Sachen“ aus einer Siedlung in Kirchtrudering relevant würden. Der Einwendende verstehe dies nicht.

Der Einwendende verweise auf Kapitel 2.2. Städtebauliche Struktur, Nutzung und Baubestand des Billigungsbeschlusses, Teil Begründung. Dieser Abschnitt beziehe sich offensichtlich auf das 1971 bebaute Planungsgebiet mit einer Freizeit- und Sportanlage, wobei das Areal befristet als Flüchtlingsunterkunft gedient habe. Nach Osten und Westen schließe kleinteilige Wohnbebauung an. Dies sei nach Ansicht des Einwendenden falsch. In der Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung werde die städtebauliche Struktur vor Ort wesentlich verfälscht. Nach Osten schließe keine kleinteilige Wohnbebauung an, dort schließe Wald an. Der Einwendende fordere, dies im Rahmen einer neuen öffentlichen Auslegung zu korrigieren, insbesondere sei klarzustellen, dass nach Osten Wald anschließe.

Stellungnahme:

Planungsanlass

Mit der vorliegenden Planung zum Bebauungsplan Nr. 2119 werden die bestehenden Bebauungspläne Nr. 1209 und Nr. 600 (teilweise) geändert. Die rechtliche Grundlage zur Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen ist Ausdruck der Planungshoheit der Landeshauptstadt München gemäß Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz (GG).

Die Versorgung mit Wohnraum stellt angesichts des prognostizierten Wachstums Münchens eine bedeutende Herausforderung dar. Da die Flächen für Wohnungsbau in München begrenzt sind, gibt es Beiträge zur Wohnraumversorgung im ganzen Stadtgebiet mit Neuplanungen, Arrondierungen und Ergänzungen. Planungsentwicklung zur Verbesserung der Wohnraumversorgung wird in allen Stadtteilen und auch in Randlagen umgesetzt, wo dies nach städtischen Standards mit qualitativollen Beiträgen möglich ist.

Die Fläche an der Fauststraße 90 kommt aus verschiedenen Gründen für eine Wohnnutzung in Frage. Diese werden unter Ziffer 1.4. Planungsalternativen, Gründe für eine Wohnnutzung ausgeführt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde im Jahre 2014 durch den Stadtrat beauftragt zu prüfen, ob und wie das brachliegende Grundstück für eine Wohnnutzung herangezogen werden könnte. Diesem Prüfungsauftrag ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nachgekommen. Durch die Untere Naturschutzbehörde wurde die Umsetzbarkeit unter engen Rahmenbedingungen bestätigt.

Eine Stadt unterliegt einer permanenten Entwicklung und somit einem Wandel in ihrer baulichen Struktur. Art. 14 Abs. 1 Satz 1, Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG gewähren keinen generellen Schutzanspruch dahingehend, dass eine ursprüngliche Planungskonzeption oder eine gewachsene, bisher prägende Bebauungsweise dauerhaft bestehen bleibt.

Landschaftsschutzgebiet

Mit der vorgesehenen Planung behält das Grundstück weiterhin seinen Status als Teil des Landschaftsschutzgebietes und entspricht fortan dessen Charakteristik.

Sie kann unter strenger Beachtung der Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde für den Landschaftsschutz als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Unter den Ziffern 10. und 10.1. Landschaftsschutzgebiet sowie Schäden im Landschaftsschutzgebiet wird ausführlich auf die Thematik eingegangen. Die Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde sind unter den Ziffer 7. (Naturschutz Landschaftsbild Umwelt) und Ziffer 7.2. (Eingriffe in Schutzgebiete) dargestellt. Hinsichtlich der Lage des Planungsgebietes im Bereich des Landschaftsschutzgebietes für das Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade ergeben sich Verbote bzw. Hinweise, die bei der Bebauungsplanung berücksichtigt werden müssen. Diese wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt. Ein grundsätzliches Bau- bzw. Nutzungsverbot für Wohnen ist in der Landschaftsschutzverordnung der Landeshauptstadt München für das Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade nicht beinhaltet.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der gesetzlichen Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Abwägung aller Interessen und Belange der verschiedenen am Planungsprozess beteiligten Akteur*innen vorgenommen. Eine weitere öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2119 ist gesetzlich nicht vorgesehen.

Es wird ergänzend auf die Ausführungen unter Ziffer 2.2.1. Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und unter Ziffer 2.2.2. Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB verwiesen.

Wiederaufnahme der Sportnutzung

Die Aufnahme der Sportnutzung auf dem Gelände wäre ohne Änderung des Baurechts möglich. Aus städtebaulicher Sicht eignet sich diese dezentrale, schlecht erreichbare Fläche nicht für eine Sportfläche mit intensivem Nutzungsbetrieb. Sportstätten sollen für viele angrenzende Quartiere leicht erreichbar sein oder in der Nähe von Einrichtungen wie z.B. einer Schule, liegen. Eine Sportnutzung hätte für die angrenzende Nachbarschaft durch die Nutzung selbst, aber auch durch An- und Abfahrtsverkehr, ein deutlich höheres Störpotential als eine Wohnnutzung. Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 4.1.1. und Ziffer 4.1.2. verwiesen.

Alternative Bebauung mit Einfamilienhäusern

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.4. Planungsalternativen, alternative Bebauung mit Einfamilienhäusern verwiesen.

Restflächen Perlacher Heide

Bei den Restflächen der Perlacher Heide handelt es sich um einen hochwertigen

Heiderest, der aufgrund seiner Schutzwürdigkeit unter Schutz gestellt wurde. In der Verordnung der Landeshauptstadt München über den Schutz des Landschaftsbestandteils "Restflächen der Perlacher Heide" im Münchner Südosten (Muc Bio Nr. 213) vom 21.02.1990 werden unter § 2 die Schutzzwecke näher erklärt. Diese Flächen sind jedoch nicht im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2119. Die Erfassung von Flächen als Biotop (hier: Muc Bio Nr. 213) stellt zunächst eine Fachgrundlage für nachfolgende Untersuchungen bzw. Planungen oder Verfahren, wie Unterschutzstellungen dar.

Laubfroschvorkommen

Das artenschutzfachliche Gutachten (saP) vom 28.11.2019 setzt sich mit dem Fund der erwähnten Amphibien ausführlich auseinander. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) und der Landesbund für Vogelschutz (LBV) wurden über das Vorkommen und die Vorgehensweise informiert.

Im Frühjahr 2015 laichten ein oder zwei Laubfrösche im Schwimmbad in der Freifläche des Sportgeländes, in dem, trotz vorsorglicher Trockenlegung, das Regenwasser ca. 40 cm hoch stand. Da sich die Tiere nicht selbst befreien konnten, stellte dieses Schwimmbecken eine Falle dar. Die vorgefundenen Tiere wurden befreit und in das umgebende Gelände freigelassen. Zur Vermeidung erneuter Vorkommnisse wurde ein Brett zur Selbstbefreiung (Kletterhilfe) vorgesehen. Im Normalbetrieb war das Schwimmbad jedoch kein geeigneter Laichplatz, und auch im derzeitigen Zustand ohne Wasser ist es kein Habitat, vielmehr eine Falle, da hineingeratene Tiere selbstständig nicht herauskommen können.

Laubfrösche kommen nach Angaben des LBV in der Umgebung immer wieder vor. Die Fortpflanzung im Frühjahr 2015 muss als außergewöhnlicher Vorfall gewertet werden. Im Übrigen kommt das Grundstück für diverse Amphibien mit größeren Aktionsradien (darunter die beiden beobachteten Arten) als – durch die bisherige Nutzung suboptimaler – Landlebensraum in Frage, der wie die Hausgärten der Umgebung gelegentlich durchquert wird.

Planungsgrundlagen

Die rechtliche und planerische Ausgangslage wird unter Ziffer 2.8. der Begründung beschrieben. In diesem Kapitel werden die Planungsgrundlagen und deren Ziele dargestellt, die für den vorliegenden Bebauungsplan planungsrelevant sind.

„Planungsrelevant“ beschreibt in diesem Kontext die Planungsgrundlagen, die inhaltlich oder räumlich für das Plangebiet Fauststraße von Bedeutung sind und durch den Bebauungsplan mit Grünordnung berücksichtigt werden. Z. B. befindet sich das Planungsgebiet räumlich im Landschaftsschutzgebiet „Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade“ und fällt somit in den Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung. Vorgaben aus der Landschaftsschutzverordnung müssen somit im Bebauungsplan berücksichtigt werden, die Landschaftsschutzverordnung ist planungsrelevant.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden außerdem unter Ziffer 9.1.2.2. die übergeordneten Planungsgrundlagen aufgelistet und erläutert. Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Natur- und

Denkmalschutzgesetzen, der Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden im konkreten Fall weitere übergeordnete Planungsgrundlagen beachtet. Des Weiteren sind unter Ziffer 9.1.2.3. die für das Planungsgebiet geltenden Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München aufgezählt.

Im Folgenden werden die Ziele des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und des Regionalplans für das Planungsgebiet dargestellt:

Regionalplan München

- Verbesserung des Bioklimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches
- Gliederung der Siedlungsräume
- Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (in Änderung)

- Nutzungsänderung von „Besondere Grünfläche mit spezifischer Zweckbestimmung Sportanlagen“ zu „Reines Wohngebiet“ und „Waldfläche“

Die weiteren planungsrelevanten Grundlagen und städtischen Konzepte sowie deren jeweiligen Ziele umfassen insbesondere:

Landschaftsschutzverordnung, Ziele für den Landschaftsschutz

- Möglichst kompakte Neubebauung, um den Versiegelungsgrad der Neubebauung unterhalb der bisher beanspruchten Grundfläche zu halten
- Vermeidung von Eingriffen in den im Süden anschließenden Bannwald
- Sicherung des wertvollen Baumbestandes im Westen durch ausreichende Gebäudeabstände

Bayerisches Waldgesetz

- Vermeidung von Eingriffen in die als Bannwald gekennzeichneten Bereiche, vor allem südlich anschließend

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

- Optimierung der Waldflächen durch naturnahe Bewirtschaftung, langfristige Umwandlung reiner Nadelforste in standortheimische Laub- bzw. Mischwaldbestände, auf geeigneten Standorten zu Beständen trockener Ausprägung
- Vordringlicher Erhalt von Lichtungen mit Rohbodenstandorten, z.B. die Hochspannungstrasse, zur Förderung von licht- und wärmebedürftigen Tier- und Pflanzenarten wie Wildbienen und Tagfalter
- Belassen von Höhlenbäumen, Tot- und Altholzstrukturen in einem für die spezialisierte Lebensgemeinschaft der naturnahen Wälder ausreichenden Umfang
- Entwicklung thermophiler Waldsäume an den süd-, west- und ostexponierten Waldrändern

Historie

Bevor 1979 der Bebauungsplan Nr. 1209 rechtskräftig wurde, bestand im

aktuellen Planungsgebiet ein übergeleitetes Bauliniengefüge in Form von Bau- und Straßenbegrenzungslinien in Verbindung mit der damals gültigen Münchner Staffelbauordnung. Dies hätte auf dem Grundstück eine Bebauung ohne Freihaltung eines Vernetzungskorridors für den Truderinger Wald ermöglicht. 1964 wurde das Gebiet als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Die Freizeitanlage wurde 1971 erstellt. Sie stellte eine transparentere, den Belangen des Landschaftsschutzes angemessenere Bauausführung dar und wurde deshalb genehmigt.

Erst nachdem die Anlage 1971 erstellt und in Betrieb genommen war, wurden im Flächennutzungsplan die Fläche von Forstfläche in eine Sportfläche geändert, das überholte Bauliniengefüge bereinigt und die Nutzung und Bebaubarkeit des Geländes mit dem Bebauungsplan Nr. 1209 festgesetzt.

Mit dem aktuellen Bebauungsplanentwurf wird, neben der neuen Wohnbebauung, die wichtige naturräumliche Vernetzung zwischen dem südlichen und nördlichen Waldbereich durch Freihalten eines ausreichenden Lebensraumverbundes rechtlich und damit faktisch auf Dauer gesichert.

Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1209

Die Landeshauptstadt München ist im Rahmen der Bauleitplanung verpflichtet, die für die Planung bedeutsamen öffentlichen und privaten Belange (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie sie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Abwägung im Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 Fauststraße wird nicht auf dem Abwägungsmaterial des zu überplanenden Bereichs des Bebauungsplans Nr. 1209 aufgebaut. Es wird nicht das vorhandene Abwägungsmaterial des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1209 gesichtet und weiterverwendet.

Es werden für das Verfahren für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 Fauststraße alle aktuell vorhandenen Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, neu ermittelt und bewertet. Öffentliche und private Belange sind als Abwägungsmaterial zu ermitteln und dann zu bewerten, also deren Bedeutung und Relevanz ist objektiv festzustellen.

Das BauGB ebenso wenig wie das GG gewähren keinen Anspruch auf Fortbestand eines Bebauungsplans und schließt auch Änderungen des Plans nicht aus. Zwar begründen die ortsrechtlichen Festsetzungen regelmäßig ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass Veränderungen, die sich für die Nachbarn nachteilig auswirken können, nur unter Berücksichtigung ihrer Interessen vorgenommen werden. Führt die Änderung eines Bebauungsplans dazu, dass Nachbargrundstücke in anderer Weise als bisher genutzt werden dürfen, so gehören die Interessen der Nachbarn an der Beibehaltung der geltenden Festsetzungen mithin zum notwendigen Abwägungsmaterial.

Sofern sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen abwägbaren Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung des anderen entscheidet, ist dieses Vorziehen und Zurücksetzen bestimmter Belange innerhalb des vorgegebenen Rahmens – so

auch die ständige Rechtsprechung – die „elementare planerische Entschließung“ der Gemeinde über die städtebauliche Entwicklung und Ordnung.

Bei einer Änderungsplanung darf die Landeshauptstadt München die durch die Erstplanung vorgegebene rechtliche Situation der überplanten Grundstücke nicht ignorieren und muss das Interesse des Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustands in die Abwägung einstellen. Zu dem Ergebnis ob und wie eine Aufnahme der bislang festgesetzten Sport- und Freizeitnutzung im Planungsgebiet möglich wäre, wird auf die Ausführungen unter Ziffer 4.1.2. Wiederaufbau der ehemaligen Sportanlage verwiesen. Zu weiteren Informationen zum Planungsanlass wird auf Ziffer 1.1. Ausgangslage (rechtliche Ausgangslage, Ausgangssituation vor Ort (räumliche Ausgangslage)), Planungsanlass verwiesen.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.3.3. Abwägungsfehler im Billigungsbeschluss verwiesen.

Ortsangabe und Ortsbeschreibung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

- Unter Ziffer 5.3. der Begründung wurde die Ortsangabe „Siedlung in Kirchtrudering“ zu „Grenzkolonie Trudering“ geändert.
- Unter Ziffer 2.2. der Begründung wurde die Ortsbeschreibung: „Nach Osten und Westen schließt kleinteilige Wohnbebauung [...] an.“ Zu „Nach Nordosten und Westen schließt kleinteilige Wohnbebauung [...] an.“ geändert.

Da es sich um redaktionelle Anmerkungen handelt, ist eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich. Unter Ziffer 2.2. der Begründung „Städtebauliche Struktur, Nutzung und Baubestand“ werden die bestehenden baulichen Strukturen beschrieben, sodass von einer weiteren Beschreibung der angrenzenden Waldgebiete abgesehen wird. Dies erfolgt hinreichend unter Ziffer 2.3.6. der Begründung.

1.2. Charakter der Siedlung (Lebensqualität)

Man widerspreche der Planung bzw. dem Projekt wegen der Umwandlung eines Wohngebietscharakters.

Die gesamte gewachsene Struktur der Gartenstadt Trudering mit Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften werde mit der komplexen Wohnanlage mit beinahe 100 Wohnungen empfindlich gestört und verändert. Es müsse zudem befürchtet werden, dass mit diesem Wohnkomplex ein Präzedenzfall geschaffen werde, die Bebauung auch in Zukunft so massiv zu verdichten.

Völlige Unklarheit herrsche offensichtlich über die Planung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, seien es Baufahrzeuge, Geräte, Material und der spätere Verkehrsfluss. Es müsste zu einer erheblichen Straßenerweiterung führen, um den entstehenden Verkehr in den Griff zu bekommen. Somit werde eine weitere großräumige Waldrodung in diesem Landschaftsschutzgebiet unvermeidbar

werden.

Luftverschmutzung und ständiger Lärm seien die Folge, sowie eine starke Schädigung der hiesigen Tier- und Pflanzenwelt. Der bisherige Name „Gartenstadt“ würde damit zur völligen Farce degradiert werden.

Die Zerstörung und das Bebauen von Grünflächen in Waldtrudering habe bereits ein Ausmaß angenommen, das mit guter Stadtplanung nichts mehr zu tun habe. In Waldtrudering wachse eine neue Beton-Stadt mit Häusern auf engstem Raum. Das Gleiche dürfe nicht in der Gartenstadt Trudering passieren.

Ein Einwendender äußerte sich zur strategischen Wohngebietszerstörung durch die Schaffung riesiger Bezugsobjekte für zukünftige Bauprojekte. Möglicherweise solle auch eine strategische Aufweichung der Ein- und Doppelhäuserbebauung sowie Reihenhäuserbebauung in der Umgebung der bisherigen Bebauungspläne Nr.1209 und 600 erreicht werden, nämlich durch Schaffung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2119 in der unmittelbaren Nachbarschaft dieser Ein- und Doppelhäuserbebauung sowie Reihenhäuserbebauung, wodurch vergleichsweise riesige, dreigeschossige Wohnklötze Bezugsobjekte bei neuen Bauprojekten werden könnten. Man verweise in dem Zusammenhang auf Kapitel 2.2. Städtebauliche Struktur, Nutzung und Baubestand des Billigungsbeschlusses, Teil Begründung. Nach Ansicht des Einwendenden komme das einer vorhersagbaren Zerstörung eines gewachsenen Siedlungsstreifens gleich. Somit könnten in Zukunft im Münchner Osten angrenzend an den Bereich des Planungsgrundstücks (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119) weitere fette Wohnblöcke mit Bezug auf diese geplante Bebauung an der Fauststraße 90 begründet und realisiert werden. Insbesondere die Fläche des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 912 (südwestlicher Bereich des Planungsgebiets) könnte dafür bereits jetzt vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung ins Auge gefasst worden sein. Man verweise auf den Billigungsbeschluss, Teil Begründung, Kapitel 2.8. Rechtliche und planerische Ausgangslage, Angrenzende Bebauungspläne.

Aufgrund von Hinweisen aus der Nachbarschaft sei man auf das Bauvorhaben auf dem Anwesen an der Fauststraße 90 (Landschaftsschutzgebiet) aufmerksam geworden. Man sei erst im September 2020 nach Waldtrudering gezogen. Grund für den Umzug sei gewesen, in ein ruhiges und naturbelassenes Gebiet zu ziehen, in dem man ohne Sorgen eine Katze halten könne. Außerdem habe man in ein Gebiet ziehen wollen, in dem die Luft noch - im Vergleich zu anderen Gebieten in München - besser sei. In Waldtrudering habe man eigentlich diesen Ort dafür gefunden.

Außerdem betreue man neben den beruflichen Tätigkeiten eine nahe stark pflegebedürftige Verwandte in ihrem nahe gelegenen Wohnort in München-Fasangarten. Auch deswegen sei man aus München-Allach hierhergezogen. Die Pflege sei oft mental sehr herausfordernd, so dass es für die Einwendenden sehr wichtig sei, in Waldtrudering Kraft für diese Aufgabe und für die Berufe tanken zu können.

Durch das Vorhaben an der Fauststraße 90 sehe man sich nicht nur mit einer

erheblichen Einschränkung der Lebensqualität konfrontiert, sondern auch mit einer dauerhaften Gefahr für Leib und Leben der Einwendenden selbst und der gesamten Nachbarschaft. Beides wäre nicht nur temporär, sondern dauerhaft der Fall. Um sich auch im Hinblick auf die oben genannte Pflegesituation (denn ein weiterer Umzug bedeute eine Kraftanstrengung, die man gerade nicht tragen könne) vor den Konsequenzen des Vorhabens zu schützen, wende man sich gegen den Bebauungsplan zum Vorhaben an der Fauststraße 90.

Stellungnahme:

Vorhandenes Baurecht in der näheren Umgebung

In westlicher Richtung grenzen an das Planungsgebiet die beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 912a und 600 an (siehe Begründung unter Ziff. 2.8). Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 30 Abs. 1 BauGB. Es sind Vorhaben zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Bauvorhaben innerhalb der Umgriffe der Bebauungspläne Nr. 912a und 600 werden mit den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans geregelt. Eine Realisierung von Vorhaben mit Bezugnahme auf die nach dem Bebauungsplan Nr. 2119 zulässige Bebauung ist insoweit nicht möglich. Änderungen oder Teiländerungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 912a und 600 sind seitens der Landeshauptstadt München nicht geplant.

Entsprechendes gilt auch für die im Osten angrenzende Wohnbebauung. Für die nördlich und südlich der Schwedensteinstraße liegende Bebauung existiert ein übergeleitetes Bauliniengefüge in Form von Bau- und Straßenbegrenzungslinien. Mangels Vorliegens eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich nach § 34 BauGB, der insoweit auf die Eigenart der „näheren“ Umgebung abstellt. Dieser Begriff muss vom Sinn und Zweck des Einfügungsgebots bestimmt werden. Der räumliche Umkreis, innerhalb dessen die tatsächlich vorhandene, städtebauliche Situation zu bewerten ist, lässt sich nicht schematisch, etwa durch Angabe von bestimmten Entfernungen, beurteilen. Es ist die gesamte städtebauliche Situation zu würdigen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück in diesem Bereich eingebettet ist. Insoweit wirken die Einmündung der Schwedensteinstraße in die Fauststraße, die nördlich hiervon gelegene Freifläche sowie der südliche Waldbestand trennend, was dazu führt, dass die benachbarten Bebauungen nicht als miteinander verzahnt anzusehen sind und damit auch nicht die beurteilungsrelevante nähere Umgebung ausmachen. Eine Bezugnahme auf die im Planungsgebiet zulässige, zukünftig vorhandene Bebauung für die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens im an das Planungsgebiet östlich angrenzenden Bereichs ist damit nicht gegeben bzw. nicht zulässig.

Verkehrssituation und Bannwald

Ein Eingriff in die angrenzenden und umliegenden Waldflächen aufgrund von erforderlichen verkehrlichen Entwicklungen ist weder vorgesehen noch anzunehmen. Die vorliegende Verkehrsuntersuchung sieht die Abwicklung des

zusätzlichen Verkehrsaufkommens im vorhandenen Straßennetz als gegeben. Temporäre Verkehrsereignisse wie Baustellenverkehr sind im Stadtraum hinzunehmen. Beim Baustellenlärm während der Bauzeit handelt es sich ebenfalls um eine temporäre Belastung. Die Baustellentätigkeiten im Planungsgebiet und der entstehende Baustellenverkehr werden keine Rodung von Teilen des Bannwaldes auslösen.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 15.1. Lärm, Baustellenlärm verwiesen.

Lärmbelastung

Mit der Baugebietskategorie Reines Wohngebiet (WR) wird die gleiche Nutzung der angrenzenden bereits bestehenden Umgebungsnutzung ermöglicht und festgesetzt. Die gleiche Baugebietskategorie lässt vergleichbare und somit verträgliche Lärmbelastungen erwarten. Die integrierte Platzsituation im Planungsgebiet ist von der bestehenden Bebauung abgewandt. Der Spielplatz liegt ebenso von der Bestandsbebauung abgewandt am Nord-Süd Grünzug. Während der Bautätigkeiten kommt es kurzzeitig zu einer gesteigerten Lärmbelastung in den direkt angrenzenden Wohnbauflächen sowie entlang der Erschließungsstraßen. Im überschaubaren Rahmen einer ergänzenden Bebauungsstruktur werden Bautätigkeiten als hinnehmbar beurteilt. Für die insgesamt sieben Gebäude kann eine zeitlich überschaubare Umsetzung unterstellt werden.

Es wurde 2022 eine Schalltechnische Untersuchung zur Auswirkung der Planung auf die Verkehrsgeräuschimmissionen um Umfeld durchgeführt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte für reine Wohngebiete auch mit Umsetzung der Planung deutlich unterschritten werden, so dass im Umfeld des Planungsgebiets schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche nicht zu erwarten sind.

1.3. Landschaftsbild

Die Voraussetzung „kein Übertreten der Baumkronen durch Neubauten“ sei keine ernstzunehmende Bedingung. Natürlich werde man auf dem Gelände Bäume finden, die höher als die Neubauten seien. Die Erfüllung dieser Bedingung sei trivial.

Eigentlich sollte mit einer derart gelagerten Bedingung der Landschaftsschutz, d. h. das prägende Landschaftsbild geschützt werden. Dies sei bereits durch die illegale Rodung einer das Landschaftsbild prägenden Hecke von über 100 m Länge nachhaltig zerstört worden. Die Sicht auf das Gelände und damit auf die geplanten Wohnblöcke sei vollkommen frei. Ein Sichtschutz durch Bäume und Sträucher, wie er geplant und mit großen Worten versprochen worden sei, sei überhaupt nicht mehr gegeben. Ein Neubau stehe wie ein Klotz in der Landschaft und zerstöre somit den Charakter des Landschaftsschutzgebietes. Im vorliegenden Fall würden es sogar sieben Blöcke werden, zuzüglich Tiefgaragenein- und -ausfahrt.

Zum Thema Schutzgut Landschaft gebe man folgendes an. Im Billigungsbeschluss unter 9.2.6 Schutzgut Luft, Bestandsaufnahme der

einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands werde geschrieben, dass die bisher untergeordneten eingeschossigen Baukörper und Nebenanlagen der ehemaligen Sportstätte von der Fauststraße aufgrund der dichten Gehölzbestände nahezu nicht wahrnehmbar seien. Dies sei bis 2016 so gewesen, aber seitdem willkürlich die Hecke gerodet worden sei, sei die kleine Sportanlage aus der Fauststraße sofort wahrnehmbar.

Weiter sei aufgeführt, dass sich das Planungsgebiet großräumlich an einer für das Landschaftsbild bedeutsamen Lage befinde, da es als letztes verbliebenes Verbindungsstück zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen (Bannwald) zu betrachten sei. Des Weiteren werde im Billigungsbeschluss geschrieben, dass das Planungsgebiet Teil des Landschaftsschutzgebietes „Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade“ sei und deshalb für die bauliche Entwicklung eine Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde gemäß § 3 Abs. 2 der Landschaftsschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 09. Oktober 1964 erforderlich sei. Diese Ausnahme könne erteilt werden, sofern das Landschaftsbild bei der Neubebauung besondere Berücksichtigung fände (Erhalt des Baumbestands, kein Übertreten der Baumkronen durch Neubauten, Reduzierung der Versiegelung gegenüber dem Bestand). Weiter werde im Billigungsbeschluss unter 9.2.6 Schutzgut Luft, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung geschrieben, dass die zukünftige Gestaltung des Planungsgebietes den weitestgehenden Erhalt der Baumkulisse, insbesondere in den Randbereichen vorsehe. Die geplanten Gebäude seien dreigeschossig und hätten voraussichtlich eine Höhe von maximal 10,70 m. Die umliegenden Einfamilienhäuser wiesen eine durchschnittliche Gebäudehöhe von ca. 10,00 m auf. Diese Aussage sei sicher fachlich unvollständig und verwirrend. Laut einer Information aus dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung vom Juni 2021 sei die durchschnittliche Gebäudehöhe von ca. 10,00 m aus den folgenden Gebäuden errechnet worden:

		Firsthöhe Meter	Dachtyp	Entfernung Luftlinie Meter	Bebauungs- plan
1.	Günderodestraße 17	9,01	Flachdach	1.200	Keiner
2.	Hippelstraße 19 und 21	10,80	Satteldach	1.170	Keiner
3.	Gerstäckerstraße 41	11,60	Satteldach	920	912a
4.	Gerstäckerstraße 43	11,70	Satteldach	900	912a
5.	Schanderlweg 2	8,60	Satteldach	0	912a
6.	Fauststraße 72	10,92	Krüppelwalmdach	250	Keiner
7.	Fauststraße 86	9,88	Satteldach	0	600
8.	Schanderlweg 7	10,40	Satteldach	50	Keiner
9.	Hoferichterweg 19a	9,50	Krüppelwalmdach	250	Keiner

10.	Hoferichterweg 19	10,92	Krüppelwalmdach	250	keiner
-----	-------------------	-------	-----------------	-----	--------

Dazu merke man folgendes an:

Das Gebäude unter 1. sei wahrscheinlich das höchste Haus mit Flachdach und zwei Vollgeschossen in der Gegend. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung habe für dieses Gebäude mit Flachdach die Bezeichnung Firsthöhe verwendet und die Höhe 9,01 m vom Dach des Dachgeschosses (nicht vom Dach des Vollgeschosses) genommen. Die Gebäude unter 3. und 4., zwei nebeneinander gebaute Mehrfamilienhäuser seien die höchsten Häuser in der Gerstäckerstraße und wiesen zwei Dachgeschosse auf. Die Gebäude unter 6., 9. und 10. seien drei große Häuser in derselben Anlage.

Die genannten Häuser seien keine Einfamilienhäuser, nur das Haus Schanderweg 2 sei ein Einfamilienhaus, alle anderen seien Mehrfamilienhäuser. Einige der umliegenden Gebäude befänden sich ca. 900 bis 1200 m entfernt von der geplanten Anlage. Die Verwendung des Begriffs „umliegend“ für Gebäude zu nutzen, die bis in 1,2 km Entfernung lägen, scheine willkürlich zu sein. Die Öffentlichkeit denke, ein visueller Bezug könnte bei "umliegend" hergestellt werden - das sei bei einer Gebäudehöhe, die sich in die Umgebung einfügen solle, naheliegend. Gebäude in 1,2 km Abstand heranzuziehen und das nicht explizit zu erwähnen, sei eine Irreführung bzw. Täuschung der Öffentlichkeit. Das müsse im Billigungsbeschluss auch korrigiert werden mit dem Wortlaut „in einem Umkreis von“. Die Auswahl der zehn Gebäude mache den Eindruck einer willkürlichen Auswahl der Gebäude, die für den Durchschnitt herangezogen würden und sei absolut nicht repräsentativ für die Gebäude in der Umgebung. Jedes der neuen geplanten Gebäude dürfte Dachaufbauten bis 25 % des darunter liegenden Geschosses haben, die bis zu 3,0 m über die realisierte Wandhöhe (es werde auf § 7 des Satzungsentwurfs verwiesen) ragen dürften. Demnach würden die geplanten sieben Wohnblöcke voraussichtlich eine maximale Höhe von 13,70 m und nicht von 10,70 m haben.

Die tatsächlich angrenzenden fünf Häuser (Ecke Gerstäckerstraße, Schanderweg, Ecke Fauststraße) hätten Flachdach (zwei Vollgeschosse ohne Dachterrasse bzw. Dachgarten) oder Satteldach (zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss) und wiesen eine durchschnittliche Gebäudehöhe von ca. 6,00 m als Traufhöhe bzw. von ca. 8,50 m als Firsthöhe auf.

Laut Billigungsbeschluss bewege sich die Dimensionierung der Gebäude (Trauf- und Firsthöhen) so in einem verträglichen Maß zur Umgebungsbebauung. Der Einwendende vermute, dass dies somit auf eine Trauf- und Firsthöhe mit Flachdach bei der neuen Planung hindeuten lasse. Dann finde aber ein Vergleich statt, der nicht die Traufhöhe der Häuser der Umgebung heranziehe. Ein Unterschied in der Höhe von ca. 5,20 m zu 13,70 m (Firsthöhe, 38% Unterschied) bzw. 4,70 m zu 10,70 m (Traufhöhe, 44% Unterschied) könne nicht als geringfügig bewertet werden. Der Einwendende sei der Ansicht, dass bei der Beurteilung von Gebäudehöhen mit unterschiedlichen Dachformen im Sinne des Maßes der baulichen Nutzung die Wandhöhe herangezogen werden sollte. Man müsse auch betonen, dass der neue Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 keine maximale Höhe vorsehe, demnach könnten die neuen Gebäude auch höher als 10,70 m sein. Im alten Bebauungsplan Nr. 1209 und oft auch in

anderen Bebauungsplänen werde die zulässige Gebäudehöhe durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe bestimmt, bei dem neuen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 jedoch nicht. Noch dazu befände sich bei den neuen geplanten Gebäuden das erste Vollgeschoss 130 bis 140 cm über Oberkante Gelände. Darunter sei ein Kellergeschoss, in dem keine Aufenthaltsräume sein könnten, jedoch würden sie voraussichtlich Fenster haben und somit benutzbar und verkaufbar sein zusammen mit den oberen Wohnungen. Ein Teil des Kellergeschosses werde für Eingang und Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen benutzt werden.

Die Gebäude in der Umgebung bestünden ausschließlich aus 1 bis 2 Vollgeschossen plus Dach. In der Umgebung gebe es kein einziges Gebäude mit Flachdach und drei Vollgeschossen, wie es in der Fauststraße 90 geplant sei. Man verweise auf den Billigungsbeschluss, Kapitel 9.2.6. Schutzgut Landschaft, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung. Der Einwendende führe dazu aus, dass der Baumbestand an der westlichen Grundstücksgrenze und an der Fauststraße keine Höhenentwicklung von ca. 16 m bis 28 m habe. Laut Baumbestandsplan habe der Baumbestand an der westlichen Grundstücksgrenze (Positionsnummer 31 bis 91) eine Höhenentwicklung von ca. 8 m bis 26 m. Der spärliche Baumbestand an der Fauststraße (Positionsnummer 91 bis 133) habe eine Höhenentwicklung von ca. 4 m bis 21 m. Wenn man nur den Teil von der Einfahrt bis Ende der Fauststraße betrachte, habe der Baumbestand (Positionsnummer 115 bis 133) eine Höhenentwicklung von ca. 4 m bis 11 m, also unter der geplanten Gebäudehöhe. Die Erfüllung der Bedingung, dass die neuen geplanten Gebäude nicht über die vorhandenen Baumkronen hinausgehen würden, sei witzlos für Gebäude im Landschaftsschutzgebiet, wo das prägende Landschaftsbild geschützt werden sollte. Der Einwendende führe dazu weiter aus, dass die Realität anders sei. Die Abschirmung der heutigen kleinen Gebäude mit einer Höhe von 3,10 m bzw. 5 m sei nach außen nicht mehr gegeben. Besonders im unbelaubten Zustand der Bäume sei die Wahrnehmung der heutigen Gebäude von jeder Seite deutlich. Von der Fauststraße aus seien die kleinteiligen Gebäude der Sportanlage und sogar die Häuser im Schanderlweg ohne weiteres sichtbar. Selbstverständlich gelte das selbe von den Häusern im Schanderlweg in Richtung Sportanlage bzw. Fauststraße.

Die Behauptung, dass die sieben dreigeschossigen Wohnblöcke, die viermal so groß als Kubatur und dreimal höher seien, sich in die Umgebung integrierten, sei überhaupt nicht nachvollziehbar und beweise mangelnde Kenntnisse der örtlichen Gegebenheiten. Die geplante dreigeschossige Bebauung werde von der Fauststraße aus aufgrund der mangelnden Gehölzbestände und auch von den anderen Seiten dominant sichtbar sein.

Daraus sei ersichtlich, dass die Abwägung auf falschen Annahmen beruhe. Der Einwendende gebe an, dass im Billigungsbeschluss unter A) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, 9. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise; Stellungnahme nicht auf seine Aussage im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB, dass die Gebäude in der Umgebung ausschließlich aus 1 bis 2 Geschossen bzw. 2 Geschosse und Dach bestünden,

eingegangen worden sei und die Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung damit mangelhaft gewesen sei.

Das Planungsgebiet befinde sich laut Billigungsbeschluss, Kapitel 9.2.6 Schutzgut Landschaft, Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands großräumlich an einer für das Landschaftsbild bedeutsamen Lage, da es als letztes verbliebenes Verbindungsstück zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen (Bannwald) zu betrachten sei. An dieser für das Landschaftsbild bedeutsamen Lage des Landschaftsschutzgebiets solle nun gemäß Referat für Stadtplanung und Bauordnung die prägende Beschaffenheit durch Hecken, flache Sportgebäude sowie der städtebauliche Duktus regelrecht zerstört werden – dies sei auch daran erkennbar, dass im Billigungsbeschluss unter 9.2.6 Schutzgut Landschaft sowie im Aufstellungsbeschluss, I. Vortrag der Referentin, 3.2. Natur und Landschaft; Landschaftsbild vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geschrieben werde, dass die bisher untergeordneten eingeschossigen Baukörper von der Fauststraße aufgrund der dichten Gehölzbestände nahezu nicht wahrnehmbar seien. Die prägende Beschaffenheit durch Hecken sei bereits durch die illegale Heckenrodung quasi ausgelöscht worden. All dies solle durch viel weiter an die Fauststraße heranreichende bzw. diese tangierende Gebäude ersetzt werden, die mehr als doppelt so hoch seien, wie die bisher untergeordneten eingeschossigen Baukörper. Zudem solle eine Tiefgarageneinfahrt direkt an der Straße eingerichtet werden, welche einem Höllenschlund gleich jeglichen Naturgenuss beeinträchtigen werde und das Landschaftsbild verunstalten werde. Dies solle laut Referat für Stadtplanung und Bauordnung an einer für das Landschaftsbild bedeutsamen Lage erfolgen. Das sei offensichtlich unvereinbar und auch durch willkürliche Selbstgefälligkeitsabwägungen der weisungsgebundenen, organisatorisch und disziplinarisch abhängigen Unteren Naturschutzbehörde nicht heilbar. Durch die geplante Bebauung würden extreme städtebauliche Spannungen auftreten, die sich im Protest der Anwohner*innen bereits jetzt zeigten und die zu weiteren realen Schäden nach der Realisierung dieses Bauprojekts führen würden, nämlich durch Bezugnahme im Rahmen benachbarter (unmittelbar örtlich sowie im Landschaftsschutzgebiet bei ähnlicher bzw. gleicher Sachlage) zukünftiger Bauprojekte auf diese hohe, klotzförmige, massive Bebauung und die unwiderrufliche Zerstörung des derzeitigen Landschaftsbildes in einer bedeutsamen Lage.

Ein Einwendender fordere das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf, mit Bildern bzw. Grafiken darzulegen, wieso ein solcher Eingriff, nämlich die erfolgte Zerstörung der Hecke und die geplante Beseitigung der weit von der Fauststraße entfernt liegenden, bisher untergeordneten eingeschossigen Baukörper und deren Ersatz durch bis an die Fauststraße heranreichende, klotzförmige, mehr als doppelt so hohe Gebäudeklötze mit „Tiefgaragenschlund“ nicht den Naturgenuss beeinträchtigen und das Landschaftsbild verunstalten. Dies insbesondere dann, wenn man die Fauststraße entlang schlendert. Höchstvorsorglich werde darauf hingewiesen, dass die illegal gerodete und nach wie vor wiederherzustellende Hecke durch deren Vernichtung nicht als nicht mehr zu berücksichtigten

betrachtet werden dürfe. Die Hecke sei landschaftsprägend gewesen und wäre es immer noch. Deshalb sei diese Heckenwirkung bei Differenzieren mit zu berücksichtigen.

Das Bauvorhaben liege im Truderinger Landschaftsschutzgebiet, wie es in § 2 (Buchstabe q) der Landschaftsschutzverordnung der Landeshauptstadt München zu lesen sei. Gemäß § 3 der Landschaftsschutzverordnung der Landeshauptstadt München sei es in den in § 2 genannten Schutzgebieten verboten, Veränderungen vorzunehmen, die geeignet seien, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten. Zudem werde für ausführlichere Erklärungen auf § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verwiesen.

Seit der Rodung der Hecke im Landschaftsschutzgebiet prägten die vorher nahezu von der Fauststraße nicht wahrnehmbaren untergeordneten Baukörper das Landschaftsbild. Man fühle sich bereits jetzt um den Naturgenuss gebracht bzw. geschädigt.

Es würden dreistöckige, bis an die Fauststraße heranreichende, massive, den*die Spaziergänger*in erschlagende Gebäudeblöcke mit Tiefgarageneinfahrt und einer Dauerbewohnung geplant. Das sei eine weitere, massive Schädigung des Anspruchs auf Naturgenuss im Landschaftsschutzgebiet, insbesondere bei den abendlichen Spaziergängen in der Dämmerung. Werbeanlagen, Mülltonnen, Beleuchtung und Lärm würden den Naturgenuss der Anwohner*innen zerstören. Es werde vorgegeben, dass der Charakter des Landschaftsschutzgebiets erhalten bliebe. Ein Anwohner sei jedoch der Ansicht, dass dies nicht der Fall sei. Das Naturgenusserlebnis werde zerstört. Der Billigungsbeschluss sei eine Realanmutung von Landschaftsschutzgebietszerstörung. All dies, die illegale Heckenrodung und die geplante massive Bebauung nehme einem den unersetzlichen Naturgenuss, an dem man sich bei regelmäßigen Spaziergängen erfreue. Man stimmte mit einer Mehrheit von Bürger*innen auf den Bürgerversammlungen für die Wiederherstellung der illegal gerodeten Hecke und den Stopp der Bebauung. Nichts von diesen basisdemokratischen Forderungen setze man um. Der Bezirksausschuss, der die Interessen der Bürger*innen eines Bezirks vertreten sollte, habe diese Mehrheitsforderung der Bürger*innen nicht unterstützt.

Gemäß § 7 Abs. 1 des Satzungsentwurfs im Billigungsbeschluss müssten sich Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach in die Architektur des Gebäudes und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Diese Festsetzung sei augenscheinlich den Regelungen des § 34 BauGB entnommen worden, die in der Rechtsprechung höchstens rudimentär geklärt und nur unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu beurteilen seien, nicht aber in Bezug auf eine gestalterische Wirkung. Eine solche Festsetzung sei zu unbestimmt und könne im Baugenehmigungsverfahren nicht hinreichend geprüft werden.

Ein Einwendender verweise im Billigungsbeschluss, A) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf Kapitel 1. Grundsätzliches wonach in der Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung ausgeführt werde, dass mit der vorgesehenen Planung das Grundstück weiterhin

seinen Status als Teil des Landschaftsschutzgebietes behalte und auch fortan dessen Charakteristik entspreche. Dieser Ausführung müsse der Einwendende widersprechen. Das Grundstück behalte lediglich deshalb weiterhin seinen Status als Teil des Landschaftsschutzgebietes, weil es räumlich-körperlich darin verbleibe bzw. verblieben gelassen werde. Es sei jedoch falsch, dass das Grundstück auch fortan der Charakteristik des Landschaftsschutzgebietes entspreche.

Die Ausführungen zeigten, dass das Landschaftsschutzgebiet und insbesondere die Festlegungen gemäß § 3 LandschaftsschutzV 900 verletzt würden. Dabei werde insbesondere an die Heckenrodung erinnert, die Konzentration von sieben Gebäudeblöcken im Westteil des Grundstücks, die Gehwegverbreiterung, die wesentlich dichtere Lage der Gebäude am Gehweg bzw. an der Straße, die zwei- bis dreifache Höhe der neuen Gebäudeblöcke gegenüber der bestehenden Bebauung, die Wohngebäude mit entsprechenden Emissionen (z.B. Licht, Lärm, Geruch) sowie der massive Gebäuderiegel mit drei in Reihe verlaufenden Gebäudeblöcken entlang der Grundstückswestseite, der die Nachbarn am Schanderweg in Zukunft auf eine Mauer bzw. Häuserfront von dutzenden Metern Länge glotzen ließe, wo bisher blauer Himmel, Mondenschein und Nachthimmel zu genießen wären.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung versäume es, hier exakte Gründe zu nennen oder auf exakte Stellen im Beschluss selbst oder in anhängenden Dokumenten zu verweisen, in denen dies begründet würde, insbesondere in Form einer Abwägung, d. h. einer vollständigen Gegenüberstellung von Pro & Contra-Gründen, die dann gegeneinander abgewogen würden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung speise die Öffentlichkeit mit der profanen Behauptung ab, dass das Grundstück auch fortan der Charakteristik des Landschaftsschutzgebietes entspreche.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erkenne an, dass die neue Bebauung einen Eingriff in das Landschaftsbild darstelle. Alleine weil die geplante neue Bebauung einen Eingriff in das Landschaftsbild darstelle, sei diese Bebauung im Landschaftsschutzgebiet abzulehnen. Der Einwendende frage, was für ein Eingriff in das Landschaftsbild es genau bzw. präzise sei, welcher Art dieser Eingriff sei. Nur wenn die Qualität und Quantität dieses Eingriffs präzisiert würden, könnte auch begründet werden, warum dieser Eingriff gemindert bzw. ausgeglichen werden könnte – was der Einwendende vehement bestreite. Es heiße, dass dies einen Eingriff in das Landschaftsbild darstelle, der insbesondere durch den Erhalt der vorhandenen Gehölze sowie durch die Neupflanzung von Bäumen gemindert bzw. ausgeglichen werde.

Das erscheine aus mehreren Gründen falsch.

Der Eingriff werde angeblich insbesondere durch den Erhalt der vorhandenen Gehölze sowie durch die Neupflanzung von Bäumen gemindert bzw. ausgeglichen. Die Bürger*innen sollten mit dem Billigungsbeschluss möglichst klar und deutlich informiert werden. Es heiße „gemindert bzw. ausgeglichen“, wobei gemindert nicht ausgeglichen bedeute, sondern nur abgeschwächt, und ausgeglichen bedeute, dass nichts mehr übrig sei und der Eingriff keiner mehr sei, er sei kompensiert. Das Wort „bzw.“ habe laut Duden zwei Bedeutungen, nämlich zum einen „oder“ und zum anderen „genauer gesagt“. Der Einwendende frage, ob das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nun „oder“ oder

„genauer gesagt“ meine. Der Einwendende frage weiter, ob das Referat für Stadtplanung und Bauordnung überhaupt wisse, was es meine. Denn weder „oder“ noch „genauer gesagt“ hätten Sinn. Der Einwendende meine, dass „gemindert“ oder „ausgeglichen“ bedeute, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung selber nicht wisse, wie schwer der Eingriff sei, sonst hätte sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zwischen „gemindert“ und „ausgeglichen“ entscheiden können. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wäre andererseits der Auffassung, dass „ausgeglichen“ eine Präzisierung von „gemindert“ sei. Man frage, wie kritische Bürger*innen, die sich ein Bild vom Vorgehen und Argumentieren des Referats für Stadtplanung und Bauordnung machen wollten, dies verstehen sollten. Es sei unklar, was das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sagen wolle. Man frage, wie der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung dem Billigungsbeschluss zustimmen könne, wenn dieser unverständlich im Sinne von mehrdeutig und unlogisch sei.

Weil die Qualität und Quantität dieses Eingriffs nicht präzisiert worden sei, was nach Auffassung des Einwendenden einen Mangel der „Qualifizierung“ von Begriffen darstelle, könne nun auch nicht einfach geschlussfolgert werden, dass insbesondere durch den Erhalt der vorhandenen Gehölze sowie durch die Neupflanzung von Bäumen dieser Eingriff in das Landschaftsbild gemindert bzw. ausgeglichen werden könnte. Der Einwendende frage, was durch den Erhalt der vorhandenen Gehölze sowie durch die Neupflanzung von Bäumen gemindert werde, etwa Lärm, Geruchsbelästigung oder Lichtemissionen in der Nacht. Im Winter fehle beispielsweise Laubbäumen dichtes Blätterwerk, welches Licht und Schall absorbiere bzw. zurückhalte. Es werde gefragt, ob es vielleicht die den Naturerholung oder Freizeitgestaltung (sportliche Aktivität auf diesem Gelände) suchende*n Bürger*in erschlagenden hohen massiven Gebäude in Verbindung mit der Tiefgarageneinfahrt und dem ganztägigen und ganzjährigen Betrieb auf dem Grundstück seien. Sollte es z.B. die Gebäudehöhe sein, die durch den Erhalt der vorhandenen Gehölze sowie durch die Neupflanzung von Bäumen angeblich gemindert werden könne, bitte der Einwendende um Erklärung, wie die Höhe eines Gebäudes, die scheinbar nirgends exakt insbesondere bezüglich der maximalen Höhe benannt werde (die Geschossanzahl sei zu unpräzise, weil ein mögliches Hochparterre, die Geschosshöhe und mögliche Dachaufbauten nicht präzisiert seien), durch den Erhalt der vorhandenen Gehölze sowie durch die Neupflanzung von Bäumen gemindert bzw. ausgeglichen werden könnte. Insbesondere interessiere den Einwendenden, um wie viele cm die Gebäudehöhe im Einzelnen durch welche Merkmale bzw. Eigenschaften der vorhandenen Gehölze sowie durch die Neupflanzung von Bäumen gemindert bzw. ausgeglichen werden solle bzw. werde. Falls nur eine Minderung statt eines Ausgleichs erreicht werde, sei die Frage spannend, wieviel höher die neuen Gebäude gegenüber dem Bestand der bestehenden Sportanlage erscheinen würden und wieviel niedriger die neuen Gebäude gegenüber deren realer Höhe in metrischen Maßangaben erscheinen würden.

Eine so massive Bebauung auf einem so begrenzten Grundstück könne nicht durch den Erhalt der vorhandenen Gehölze sowie durch die Neupflanzung von Bäumen gemindert bzw. ausgeglichen werden; der Erhalt vorhandener Gehölze sei irrelevant – die seien schon da. Es sei eine Täuschung zu suggerieren,

vorhandene Gehölze könnten den entstehenden Eingriff in das Landschaftsbild durch die geplante Bebauung mindern oder ausgleichen. Die neue Bebauung könnte nur durch Neupflanzung von Bäumen gemindert bzw. ausgeglichen werden. Jedoch wüchsen Bäume langsam. Die Bebauung stehe nach wenigen Monaten da, neu gepflanzte Eichen oder Buchen, die eine so massive Bebauung ausgleichen könnten, brauchten 80 bis 100 Jahre, um eine Wirkung zu entfalten, die diesen Eingriff in das Landschaftsbild kompensiere. Mithin sei eine realistische und zeitnahe Minderung bzw. ein Ausgleich nicht möglich. Es sei offensichtlich, dass hier Argumente an den Haaren herbeigezogen würden, die sich bei genauerer Analyse als falsch herausstellten.

Es werde weiterhin darauf hingewiesen, dass darüber hinaus bereits eine hundert Meter lange Hecke an der Grundstücksgrenze restlos illegal gefällt und zerstört worden sei. Jetzt mit dem Erhalt der vorhandenen Gehölze sowie Neupflanzung den Eindruck zu erwecken, es bestünde ernsthaft der Wille, den Eingriff in das Landschaftsbild zu mindern oder auszugleichen, sei in keiner Weise glaubwürdig.

Auch das Argument, dass der Eingriff durch die geplante Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen, die eine funktionale Verbesserung und Verbreiterung des Waldkorridors schaffe, ausgeglichen werden könne, greife nicht. So sei diese geplante Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen viel zu klein, um das auszugleichen, was dem Landschaftsschutzgebiet durch die geplante Bebauung angetan bzw. zugefügt werde. Auch dürften städtische Flächen, die nicht zur Sportanlage gehörten, nicht zur Kompensation von Schädigungen im Landschaftsschutzgebiet durch die geplante Bebauung im Flächenbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1209 missbraucht werden. Weiterhin werde hier ein Argument und eine Maßnahme zur funktionalen Verbesserung und Verbreiterung des Waldkorridors strapaziert, obwohl der Investor zuvor diesem Korridor schweren Schaden zugefügt habe.

Darüber hinaus – das sei viel gravierender und vielsagender – werde hier ein Argument und eine Maßnahme zur funktionalen Verbesserung und Verbreiterung des Waldkorridors angeführt, welches bereits im Rahmen der aktuell bestehenden Sportanlage und deren Rechtfertigung und Abwägung verwendet worden sei, um die Bebauung dieser Sportanlage zu rechtfertigen. Es handle sich hierbei um ein Schreiben der Neuen Heimat Bayern vom Juli 1968 aus der Akte des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, das sowohl dem Grundstückseigentümer als auch dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung bekannt sein müsse. Laut diesem Schreiben solle ein großer Teil des Grundstücks zur Bepflanzung frei bleiben. Weiterhin sei beabsichtigt gewesen, eine der Erholung der Bevölkerung dienende Anlage unter Wahrung eines möglichst großen Baumbestandes bzw. dessen Neueinpflanzung zu schaffen, einen Bepflanzungsstreifen zwischen den beiden Waldgebieten vorzusehen, der an seiner schmalsten Stelle in mindestens 15 m Breite für alle Spaziergänger*innen frei zugänglich sein müsse. Damit würden die bisherigen Privatgrundstücke der auch von der Naturschutzbehörde vorgesehenen Bestimmung weitgehend zugeführt und für die Verbindung der beiden Waldteile nachhaltig Verhältnisse geschaffen, wie sie von der Naturschutzbehörde und auch dem Stadtplanungsamt vorgesehen gewesen seien, und es würde eine Anlage entstehen, die für weite Bevölkerungskreise von Bedeutung für ihre

Freizeitbeschäftigung und Wochenenderholung sein würde, als es die Aufforstung eines verhältnismäßig kleinen Grundstücks darstellen könnte. Es erscheine als ein offensichtlicher Versuch der Abwägungsschummelei, wenn Maßnahmen und Flächen, die bereits für eine Abwägung auf diesem Grundstück in früherer Zeit in Bezug auf Aufwiegung von Schäden für das Landschaftsschutzgebiet herangezogen worden seien, ein weiteres Mal für eine andere Baumaßnahme auf dem gleichen Grund verwendet werden sollten.

In der Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung im Billigungsbeschluss, Teil Begründung unter Kapitel 7.5 Landschaftsbild werde geschrieben, dass die zulässige Gebäudehöhe mit drei Geschossen unterhalb der Höhe des umgebenden bzw. heranwachsenden Baumbestandes bleibe. Maßgeblich für das Landschaftsbild bleibe weiterhin der wertgebende Baumbestand, der durch standortgerechte und überwiegend heimische Baumpflanzungen ergänzt werde.

Auch hier finde wieder das mehrdeutige Wort „bzw.“ („umgebenden bzw. heranwachsenden Baumbestandes“) Verwendung. Das sei unzumutbar für Bürger*innen, die exakt verstehen wollten, was das Referat für Stadtplanung und Bauordnung genau meine. Eine klare und unmissverständliche und nicht mehrdeutige Formulierung sei vorzunehmen.

Auch werde die zulässige Gebäudehöhe nach Auffassung des Einwendenden unnötiger Weise nicht in Metern, sondern mit drei Geschossen, d. h. in der Geschossanzahl, quantifiziert. Dies mache nachfolgend den Vergleich mit der Baumhöhe unnötig ungenau und kompliziert. Der Einwendende frage, wer die Höhe des umgebenden bzw. heranwachsenden Baumbestandes in der Anzahl von Geschossen bemesse. Der Einwendende fordere, diese offensichtliche Faktenverschleierung durch die exakte Angabe der maximalen Gebäudehöhe in Metern zu präzisieren.

Angeblich bleibe die Gebäudehöhe mit drei Geschossen unterhalb der Höhe des umgebenden bzw. heranwachsenden Baumbestandes. Es sei unglaubwürdig, dass der heranwachsende Baumbestand in absehbarer Zeit die Gebäudehöhe erreichen, geschweige denn übertreffen werde. Neue Bäume würden in der Regel nicht in der Höhe dreigeschossiger Gebäude gepflanzt. Neu angepflanzte Bäume wüchsen langsam, jedenfalls nie so schnell wie Neubauten. Hier müsste wenigstens erklärt werden, wie hoch das jeweilige Gebäude sei, welche Baumarten in welcher Größe für den heranwachsenden Baumbestand bei jedem dieser Gebäude explizit gewählt und vorgeschrieben würden und vom Bauträger auch angepflanzt werden müssten, wie schnell diese Baumarten ausgehend von dieser Größe pro Jahr im Schnitt wüchsen und nach wie vielen Jahren die Gebäudehöhe voraussichtlich erreicht wäre. Da all dies nicht aufgezeigt worden sei, stelle der Einwendende fest, dass die Gebäudehöhe mit drei Geschossen auf absehbare Zeit, mindestens für viele Jahre, möglicherweise Jahrzehnte, nicht unterhalb der Höhe des umgebenden bzw. heranwachsenden Baumbestandes bleiben werde, besonders nicht im Bereich entlang der Fauststraße, wo die landschaftsprägende Hecke zerstört worden sei. Das Gegenteil sei laut des Einwendenden der Fall. Die zulässige Gebäudehöhe mit drei Geschossen bleibe auf absehbare Zeit, mindestens für viele Jahre, möglicherweise Jahrzehnte, über dem heranwachsenden Baumbestand. Der Einwendende stelle die Frage, warum

das Referat für Stadtplanung und Bauordnung das Gegenteil zu suggerieren versuche.

Es werde versucht vorzugeben, die Bebauung mit sieben Blöcken mit mindestens je drei Vollgeschossen hätte keine Wirkung, keinen Einfluss auf das Landschaftsbild. Es werde behauptet, dass maßgeblich für das Landschaftsbild weiterhin der wertgebende Baumbestand bleibe, der durch standortgerechte und überwiegend heimische Baumpflanzungen ergänzt werde. Man frage, mit welcher Begründung das so sein sollte. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bleibe eine Erklärung schuldig. Behauptungen stellten keine Begründung dar. Sie verletzen das Recht der Öffentlichkeit auf rechtliches Gehör. Besonders im Winter, wenn die standortgerechten und überwiegend heimischen Baumpflanzungen zumindest teilweise keine Blätter trügen, sei es völlig unglaublich, dass nicht die sieben Blöcke mit mindestens je drei Vollgeschossen das Landschaftsbild dominierten, sondern die dünnen Stämme und Äste laubloser Bäume. Insbesondere während der Dunkelheit im Herbst und Winter werde das Licht von diesen Gebäuden das Landschaftsbild in brutalem Kontrast zu nicht bebauten Teilen des Landschaftsschutzgebiets dominieren. Dies umso mehr, als dass die jetzige flache Bebauung nachts nicht genutzt werde und auch nicht so weit in die Höhe reiche. Die Anzahl von Fenstern über der Gebäudehöhe der jetzigen Sportanlage stelle einen Großteil der Fenster der neu geplanten Gebäude dar. Folglich werde das Landschaftsbild massiv durch die neu geplante Bebauung verändert. Die neu geplante Bebauung werde die Landschaft im Landschaftsschutzgebiet in nie dagewesener Weise prägen und dominieren, nämlich als Wohngebiet. Der Charakter des Grundstücks als Landschaftsschutzgebiet sei verloren.

Abschließend werde darauf hingewiesen, dass der Grundstückseigentümer das Landschaftsbild bereits maßgeblich durch die illegale Rodung der Hecke längs der Fauststraße geschädigt habe.

Im Billigungsbeschluss, Teil Begründung unter 2.3.2 Landschaftsbild werde geschrieben, dass das Bild des Planungsgebietes derzeit von den auf dem Grundstück befindlichen waldartigen Gehölz- und sonstigen Vegetationsstrukturen, vorrangig an den Grundstücksgrenzen, sowie von den noch vorhandenen Gebäuden und Nebenanlagen der ehemaligen Freizeiteinrichtung geprägt werde.

Weiter werde unter 9.2.6 Schutzgut Landschaft geschrieben, dass die bisher untergeordneten eingeschossigen Baukörper und Nebenanlagen der ehemaligen Sportstätte von der Fauststraße aufgrund der dichten Gehölzbestände nahezu nicht wahrnehmbar seien. Dies sei laut des Einwendenden nicht mehr gegeben, weil durch die illegale Heckenrodung dieser Zustand nicht mehr bestehe, zeige aber trotzdem vorzüglich, welche Folgen diese illegale Heckenrodung habe. Damit liefere das Referat für Stadtplanung und Bauordnung selber den Beweis, dass erst durch die Zerstörung der Hecke die von der Fauststraße aufgrund der dichten Gehölzbestände nahezu nicht wahrnehmbaren Baukörper und Nebenanlagen begonnen hätten, das Bild des Planungsgebietes mitzuprägen. Es sei die Rede von untergeordneten eingeschossigen Baukörpern und Nebenanlagen der ehemaligen Sportstätte und nicht der geplanten massiven dominierenden Bebauung.

Es sei mit Ortskenntnis und Logik unerklärlich, wie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und die Untere Naturschutzbehörde ob dieser erdrückenden Faktenlage daran festhielten zu behaupten, dass mit der vorgesehenen Planung das Grundstück weiterhin seinen Status als Teil des Landschaftsschutzgebietes behalte und auch fortan dessen Charakteristik entspreche. Wenn zuerst nahezu nicht wahrnehmbare Baukörper und Nebenanlagen existierten und dann in Folge einer illegalen Heckenrodung das Bild des Planungsgebietes von vorhandenen Gebäuden und Nebenanlagen der ehemaligen Freizeiteinrichtung geprägt werde, sei offensichtlich, welche fatalen Folgen für Naturgenuss und Landschaftsbild (der Einwendende verweise auf § 3 Abs. 1 LandschaftsschutzV 900) die Folge gewesen seien. Betroffen seien Öffentlichkeit und Natur. Die Untere Naturschutzbehörde und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung lieferten selber die Fakten und täten nichts. Das sei ein Widerspruch, das sei ein Verrat an der Öffentlichkeit und der Natur durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Unteren Naturschutzbehörde zugunsten des Investors. Die illegale Heckenrodung dürfe nicht zur vollendeten Tatsache werden. Es sei immer die Statur vor der illegalen Heckenrodung zu betrachten und für alle Überlegungen im Billigungsbeschluss heranzuziehen. Andernfalls motivierten das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und die Untere Naturschutzbehörde den Investor noch, den wertvollen Baumbestand im Westen und den Bannwald plattzumachen. Was der Natur dann erst alles durch die geplante Bebauung zurückgegeben werden könnte.

Im Billigungsbeschluss, Teil Begründung werde unter 4.1 Städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept geschrieben, dass das Planungskonzept eine offene Baustruktur im westlichen Teilbereich des Planungsgebietes vorsehe. Der östliche Teilbereich bleibe von baulichen Nutzungen frei, er diene der naturräumlichen Verbindung der Waldbereiche im Norden und Süden.

Sieben Baukörper gruppierten sich in versetzter Anordnung um einen Quartiersplatz. Mit einer Höhenentwicklung von drei Geschossen bleibe die Bebauung deutlich unter der vorhandenen Baumsilhouette. Die städtebauliche Konfiguration unterstütze die Einbindung in die umgebenden Landschaft. Der Einwendende gebe an, dass die wesentlichen Punkte des vorstehenden Absatzes falsch, irreführend, usw. seien. Der Einwendende gebe weiter an, dass es eine naturräumliche Verbindung der Waldbereiche im Norden und Süden aus verschiedenen Gründen nicht gebe. Der Einwendende teile die Ansicht nicht, dass mit einer Höhenentwicklung von drei Geschossen die Bebauung deutlich unter der vorhandenen Baumsilhouette bleibe. Dies sei besonders im Bereich an der Fauststraße, wo die Hecke illegal gerodet worden sei und die Gebäudeblöcke bis an die Straße reichten, nicht der Fall, weil dort nur Gebäudeblöcke seien und keine vorhandene Baumsilhouette unter der die Bebauung gegenständlich bleiben könnte. Da sei kein Platz zwischen öffentlich benutzbarem Gehweg und Gebäudeblöcken. Die Aussage im Billigungsbeschluss, dass die städtebauliche Konfiguration die Einbindung in die umgebende Landschaft unterstütze, sei eine unbegründete, vorstehend in verschiedenen Zusammenhängen widerlegte, Behauptung.

Laut Billigungsbeschluss, Teil Begründung, Kapitel 6. Wesentliche Auswirkungen der Planung solle durch die aufgelöste städtebauliche Struktur und die moderate Höhenentwicklung sowie den Erhalt der umgebenden Kulisse aus Großbäumen ein harmonischer Übergang zur Bestandsbebauung und zum Landschaftsraum geschaffen werden.

Das Schaffen dieses harmonischen Übergangs zur Bestandsbebauung und zum Landschaftsraum gelinge laut des Einwendenden nur beim Schreiben auf dem Papier. Es gebe keine Begründung, warum dem so sein sollte. Es gebe aber Indizien, warum dem nicht so sei.

Laut Billigungsbeschluss, Teil Begründung, Kapitel 5.1. Grünordnung auf Baugrundstücken sollten im Sinne einer nachhaltigen und ökologischen Gestaltung des Wohngebiets die Freiflächen, die nach außen hin zu den Grenzen des Baugrundstücks liegen, als landschaftsgerecht zu begrünende Flächen festgesetzt werden und seien naturnah als Wiesen und Baumpflanzungen anzulegen und zu pflegen. Damit unterstützten sie den ökologischen Waldverbund und bildeten zugleich einen gestalterischen und funktionalen Übergang in die Landschaft.

Der Einwendende meine, dass es also egal und beliebig sei, ob die sieben Gebäudeklötze als aufgelöste städtebauliche Struktur oder als Wohngebiet ins Landschaftsschutzgebiet geknallt würden und entweder durch den Erhalt der umgebenden Kulisse aus Großbäumen oder über Freiflächen nach außen hin berandet bzw. begrenzt würden, die als landschaftsgerecht zu begrünende Flächen festgesetzt würden bzw. als Wiesen und Baumpflanzungen angelegt würden. Denn in beiden doch so landschaftlich unterschiedlichen Sachlagen (Ost-/Westseite) sei das Ergebnis das gleiche, nämlich ein harmonischer oder gestalterisch und funktionaler Übergang in die Landschaft. So eine „eierlegende Wollmilchsau“ stelle die riesige, dreigeschossige, mit Dachaufbauten bewaffnete, klotzförmige Bebauung dann doch nicht dar. Hier gucke sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung das Geschenk für den Investor aus jeder Richtung einfach nur schön. Das sei aber zu wenig für einen Billigungsbeschluss, es bedürfe Fakten. Es würden sieben Gebäudeklötze ins Landschaftsschutzgebiet geknallt, die bis an die Straße reichten und gegebenenfalls bis 5 m an die Bannwaldgrenze im Süden heran. Im Osten sei ein Grünstreifen neben den Gebäuden, dort sei plattes Land, da schössen die Gebäude wie eine Mauer in den Himmel. Was sich der Öffentlichkeit, Kindern wie Eltern und erholungssuchenden Bürger*innen beim Genuss des östlichen Grundstücksteils offenbare, wenn diese gen Westen blickten, sei offensichtlich. Es wären riesige, fette Gebäudeklötze, die alles an Grün, inklusive des wertvollen Baumbestands an der westlichen Grundstücksgrenze durch ihre Dominanz und Undurchdringlichkeit verschwinden ließen, fast so, wie der Investor die Hecke an der Fauststraße. Von Naturgenuss könne keine Rede sein.

Stellungnahme:

Heckenrodung

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 10.1., Schäden im Landschaftsschutzgebiet verwiesen.

Gebäudehöhen – Einfügung in die Umgebung

Die geplanten dreigeschossigen Gebäude haben voraussichtlich eine Höhe von maximal 10,70 m. Diese Höhe ergibt sich durch eine voraussichtliche Geschosshöhe von ca. 3 m und einem Sockel von ca. 1,40 m. Wesentlich höhere Geschosshöhen sind auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu erwarten, da hierdurch mehr Wandfläche aber nicht mehr Wohnfläche erzeugt werden würde. Durch die Festsetzung der maximalen Geschossigkeit wird gesichert, dass die Anzahl der Vollgeschosse auf drei begrenzt ist. Bei der Festsetzung einer maximalen Wandhöhe wäre eine Entwicklung des erhöhten Untergeschosses als Vollgeschoss möglich gewesen. Im Bebauungsplan ist zudem festgesetzt, dass die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sowie gebäudeintegrierte Tiefgaragenzu- und -ausfahrten bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen sind. Hierdurch wird die Ausbildung von zusätzlichem Wohnraum im Kellergeschoss verhindert. Die umliegenden Einfamilienhäuser weisen eine durchschnittliche Gebäudehöhe von ca. 10,00 m auf. Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung bleibt deutlich unter der vorhandenen Baumsilhouette von ca. 16 m bis zu 26 m.

Ein „Einfügen“ der neuen Bebauung in die Umgebungsbebauung im Sinne des § 34 BauGB im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist kein Kriterium für die Zulässigkeit, sondern vielmehr wird die Gebäudehöhe und ein verträgliches Maß der Nutzung gänzlich neu festgelegt.

Die Auswahl der erfassten Gebäude stellt beispielhaft das gesamte differenzierte Spektrum an Höhen und Typologien der Umgebung dar. Es wurde der Untersuchungsbereich von der näheren Umgebung Fauststraße nach Westen bis zur Friedrich-Creuzer-Straße ausgeweitet, um den Charakter der gesamten Siedlung zu erfassen.

Mit diesen Voruntersuchungen wurde der Bebauungsplanentwurf entwickelt, der eine Wohnbebauung ermöglicht, die sich an diesem Standort verträglich einfügt. Der Entwurf wurde jedoch auch in einer Dichte entwickelt, die den aktuellen baulichen Anforderungen und einer zeitgemäßen Dichte entspricht.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.4. Planungsalternativen, Alternative Bebauung mit Einfamilienhäusern verwiesen.

Das Einfügen der Planung in das Landschaftsbild wird durch mehrere Festsetzungen zur Gestaltung und zum Maß der Nutzung sichergestellt. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Geschosse und durch die Festsetzungen zu Dachaufbauten und technischen Anlagen wird die Gebäudehöhe ausreichend bestimmt. Durch die Festsetzungen der Grünordnung werden hierzu weitere Maßnahmen getroffen. Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung und Baumpflanzungen wird eine langfristige Eingrünung der Bebauung sichergestellt. Vor allem zur Nachbarbebauung wird hierdurch eine abschirmende Wirkung erzeugt. Insgesamt bleibt die Bebauung unter der bestehenden Baumsilhouette, wobei eine Sichtbarkeit der Gebäude von der

Straße gegeben und planerisch gewünscht ist.

Der Baumbestand im westlichen Bereich des Grundstücks weist wie im Umweltbericht (9.2.6. Schutzgut Landschaft) genannt, eine Höhenentwicklung von ca. 16 bis 28 m auf. Es sind lediglich vereinzelte kleinere Bäume, wie zum Beispiel ein Baum mit einer Höhe von 8 m, vorhanden.

Tiefgarageneinfahrt

Bei einer Neuplanung von Wohnungsbau in einem Bebauungsplan müssen eine Vielzahl von funktionalen Anforderungen und Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner*innen berücksichtigt werden. Die Notwendigkeit von Stellplätzen in Garagen ist bereits in der Umgebung durch die Vielzahl an Garagenbauten auf den privaten Grundstücken erkennbar. Die geplante Tiefgaragenein- und -ausfahrt im Planungsgebiet wird in die Neubebauung integriert und voraussichtlich durch ein Tor verschlossen. Das Tor kann ebenfalls in der Fassade zurückhaltend gestaltet werden. Eine Verunstaltung des Landschaftsbilds durch die Tiefgarageneinfahrt ist nicht zu erwarten.

Eingriff in das Landschaftsbild bzgl. Landschaftsschutzgebiet

Die Verordnung der Landeshauptstadt München zum Schutz des Landschaftsschutzgebietes „Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade“ sieht unter § 3 den Schutz des Landschaftsbildes vor Verunstaltung durch einschlägige Verbote und Vorschriften vor. Dementsprechend bedürfen umfassende, abschließend unter § 3 (2) benannte Maßnahmen der vorgängigen Erlaubnis der Landeshauptstadt München - Untere Naturschutzbehörde. Durch die In-Aussichtstellung der Unteren Naturschutzbehörde zum Planungsvorhaben in der nun vorliegenden Form, ist auch der Eingriff in das Landschaftsbild aus landschaftsschutzrechtlicher Sicht abgedeckt. Hierzu gehört auch die Errichtung von Gebäuden in der vorliegenden Form. Für die Zustimmung wurden Voraussetzungen, wie Flächenbegrenzungen der Bebauung, Unberührtheit des Bannwaldes und vorrangiger Schutz des westlich gelegenen Gehölzbestandes, u.a. benannt. Die von der Unteren Naturschutzbehörde benannten Voraussetzungen konnten vollständig eingehalten werden. Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 10. Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiet (Eingriff in die Schutzgebiete) verwiesen.

Naturgenuss

Das grundsätzliche Recht auf den Naturgenuss und Erholung in der freien Natur ist im Naturschutzgesetz geregelt, wonach das Betreten der freien Landschaft auf Straßen und Wegen sowie auf ungenutzten Grundflächen zum Zweck der Erholung allen gestattet ist (siehe § 59 Bundesnaturschutzgesetz) bzw. jedermann das Recht auf den Genuss der Naturschönheiten und auf die Erholung in der freien Natur hat (siehe Art. 26 Abs.1 Bay. Naturschutzgesetz). Das Betretungsrecht kann wegen wichtigen Gründen, wie z. B. dem Naturschutz oder sonstigen Belangen, wie z. B. die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer, eingeschränkt werden. Der Begriff des Naturgenusses aus der Naturschutzgesetzgebung ist in § 3 der

Landschaftsschutzverordnung übernommen.

Die Einschränkungen des Naturgenusses auf dem Planungsgrundstück bestehen derzeit allein schon aufgrund der Unzugänglichkeit des Anwesens für die Allgemeinheit.

Über die Möglichkeiten der Betretung und der zulässigen Nutzungen in der freien Landschaft hinausgehende Rechte, wie z.B. Verhinderungen zulässiger Veränderungen des Landschaftsbildes bestehen seitens der Allgemeinheit nicht. Von der zuständigen Behörde als zulässige erachtete Eingriffe im Planungsgebiet sind gegenüber privaten Eigeninteressen daher nicht generell als Beeinträchtigung des Naturgenusses zu bewerten.

Durch die Öffnung eines Teiles des Planungsgrundstückes als öffentliche Grünfläche bzw. als Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen wird dagegen die Möglichkeit des Naturgenusses auf weiteren Flächen innerhalb des Planungsgebietes eröffnet.

Festsetzungen der Grünordnung zum Landschaftsbild

Das Gesamtkonzept der Landschaftsplanung innerhalb des Planungsgebietes hat sich umfassend mit den Auswirkungen des Eingriffs in das Landschaftsbild auseinandergesetzt, um zum einen ein eigenständiges Gestaltungskonzept zu erzielen, aber auch um die Auswirkungen der Eingriffe in das Landschaftsbild auf vielfältige Weise zu vermindern.

Hierzu zählen z.B. Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Vegetationsstrukturen und Gehölze, zur Wiederbepflanzung bis hin zur Lage der Wohnungsgärten auf der Innenseite des Quartiers, um eine landschaftsgerechte Anbindung der Baukörper an die Umgebung zu ermöglichen.

Eine Abwägung aus früheren Verfahren ist nicht zu berücksichtigen.

Sichtschutz durch Bepflanzung

Das Planungskonzept sieht den überwiegenden Erhalt des vorhandenen Baumbestandes vor. Für die geplante Maßnahme müssen nur wenige Bäume innerhalb des Baufeldes gefällt werden. Die meisten Bäume können und sollen daher erhalten bleiben. Der insgesamt zu beseitigende Baumbestand wird bei Umsetzung des Planungsvorhabens um ein Vielfaches ersetzt.

Die großflächigen, wertgebenden Vegetationsbestände befinden sich hauptsächlich entlang der Randbereiche des Planungsgebietes und bleiben nahezu vollständig erhalten. Weitere umfangreiche Maßnahmen stärken den Erhalt des vorhandenen Baumbestandes bzw. sichern die Neupflanzung von Bäumen. Hierzu zählen u.a. die Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Bäume, die Sicherung der bestehenden Waldfläche sowie Neuschaffung eines Laubmischwalds, ausschließliche Verwendung heimischer Gehölze für Neu- und Nachpflanzungen und die Festsetzung zum Aufbau einer durchwurzelbaren Bodenschicht von mindestens 100 bis 120 cm für Baumpflanzungen auf unterbauten Flächen (Tiefgaragen).

Die geplanten 3-geschossigen Gebäude werden von der Fauststraße aus durch die Flachdächer und die starke Eingrünung nicht massiver in Erscheinung treten als vorhandene Gebäude an der Fauststraße, die eine Höhe von 2 Geschossen mit Satteldach aufweisen.

Wie unter Ziffer 9.3.1. des Umweltberichts ausgeführt, wird durch neue Gehölzpflanzungen in den privaten Freiflächen und auf dem Quartiersplatz die Durchgrünung des Quartiers verbessert und das Landschaftsbild aufgewertet. Die Mindestpflanzgrößen und die Endwuchshöhen der als zu pflanzen festgesetzte Bäume sind in § 14 Abs. 3 der Satzung festgesetzt. Unter § 14 Abs. 4 der Satzung ist festgesetzt, dass für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ausschließlich standortgerechte heimische Arten zu verwenden sind. Eine darüber hinausgehende Festsetzung zu speziell ausgesuchten Baumarten bzgl. der Frage zur Wiederbegrünung bzw. Sichtschutz zur Wiederherstellung des Landschaftsbildes ist aus fachlicher Sicht nicht angezeigt. Die Standards der Mindestpflanzgrößen für zu pflanzende Bäume sind um eine Stufe angehoben, sodass hier ein Vorteil der Baumgrößen zum Zeitpunkt bei Pflanzung besteht. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die spätere Bepflanzung konkret im Rahmen des Bauantrages festgelegt wird und erst zu diesem Zeitpunkt auf das vorgesehene Bepflanzungskonzept im Rahmen der Festsetzungen seitens der Stadtverwaltung kritisch eingegangen werden kann.

Des Weiteren wird auf Ziffer 9.1.1. Zu planende Bepflanzung verwiesen.

Wiedernutzbarmachung des Grundstücks

Das Grundstück ist bereits bebaut und befindet sich in Privateigentum. Wie unter dem Kapitel „Naturgenuss“ bereits ausgeführt, ist das Planungsgebiet derzeit für die Allgemeinheit weder betret- noch nutzbar. Die Wiedernutzbarmachung mit Wohnbebauung, entspricht der angrenzenden Nutzung. Mit der Öffnung eines Teiles des Planungsgrundstückes als öffentliche Grünfläche bzw. als Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen wird die Fläche für die Nachbarschaft wiedernutzbar gemacht und als Verbindung der nördlichen und südlichen Waldgebiete deutlich aufgewertet. Das Beibehalten des derzeitigen Zustandes als bebaute, brachliegende und eingezäunte Fläche ist nicht sinnvoll im Hinblick auf den Nutzen für den Naturschutz und Naturgenuss, die Wohnraumversorgung und die Nachbarschaft.

Festsetzung Dachaufbauten

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3.1. Dachaufbauten verwiesen.

Baurecht in der Nachbarschaft

Der vorliegende Bebauungsplan mit Grünordnung kann nur Regelungen zu Bereichen innerhalb des eigenen Planungsumgriffs treffen.

Die Waldgebiete nördlich und südlich des Planungsgebiets sind als Bannwald geschützt und dürfen im Sinne des bayerischen Waldgesetzes ausschließlich als Wald genutzt werden.

Westlich des Planungsgebiets schließen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 912a und Nr. 600 an. In diesen sind jeweils Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt und somit abschließend geregelt.

In dem östlich anschließenden Wohngebiet entlang der Schwedensteinstraße ist ein übergeleitetes Bauliniengefüge mit vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie vorhanden. Vorhaben beurteilen sich hier im Übrigen nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB.

Die Genehmigung einer wesentlich dichteren Wohnbebauung in der Nachbarschaft des Planungsgebiets ist auf Grundlage der hier jeweils bestehenden baurechtlichen Vorschriften nicht möglich. Hierfür müsste ebenfalls ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, welches die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer*innen voraussetzt. Wegen der Vielzahl der Grundstücke mit verschiedenen Grundstückseigentümer*innen und des unverhältnismäßig hohen verwaltungstechnischen Aufwands, angesichts der damit nur in geringem Umfang realisierbaren zusätzlichen Wohneinheiten, ist dies nicht zu erwarten.

Waldkorridor, Schreiben der Neuen Heimat Bayern vom Juli 1968

In dem erwähnten Schreiben der Neuen Heimat Bayern vom Juli 1968 an die Kreisverwaltungsbehörde der Landeshauptstadt München werden die Planungsabsichten seitens der Neuen Heimat erläutert und um Unterstützung der Planung des Sport- und Freizeitheims der Neuen Heimat und des Bauantrags von der damaligen Kreisverwaltungsbehörde gebeten. Es handelt sich bei den Ausführungen in dem Schreiben nicht um die Abwägung oder Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1209. Der Bebauungsplan Nr. 1209 kann im Online-Kartendienst der LH München (Geoportal) eingesehen und als pdf Datei heruntergeladen werden. Das Freizeitzentrum wurde damals für die Mitarbeiter*innen der Neuen Heimat gebaut. Das Grundstück war damals bereits in Privateigentum und nur für einen bestimmten Nutzerkreis vorgesehen. Nur der darin beschriebene mind. 15 m breite, nicht eingezäunte und nicht bebaute Streifen mit Fußweg zur Verbindung der nördlichen und südlichen Waldteile wurde als Gewinn für die Erholung suchende Öffentlichkeit angeführt. Das Konzept des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2119 sieht hingegen einen wesentlich breiten Waldkorridor vor. Die Waldfläche wird erweitert und durch die Festsetzung der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen gestärkt. Diese Fläche liegt überwiegend auf den Sportplätzen des ehemaligen Freizeitgeländes und wird zukünftig zu einem Teil des verbindenden Waldkorridors. Im Übergang zum Wohngebiet ergänzt eine öffentliche allgemein zugängliche Grünfläche mit einem naturnah gestalteten Spielplatz zukünftig den Grünkorridor.

Bebauung im Landschaftsschutzgebiet, Maßnahmen zur Stärkung der landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen des Landschaftsschutzgebietes und der Funktion der Unteren Naturschutzbehörde

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 10. Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiet (Eingriff in die Schutzgebiete), Bebaubarkeit im Landschaftsschutzgebiet (LSG), Rolle Untere Naturschutzbehörde (UNB) verwiesen.

Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 9.1. Gehölze im Planungsgebiet, Baumbestand verwiesen.

Bannwald, Verbindung der Waldgebiete und die Stärkung des Waldkorridors

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 9.2. Wald / Bannwald / Grünkorridor verwiesen.

Ermittlung des Abwägungsmaterials im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 1209

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.1. Ausgangslage (rechtliche Ausgangslage, Ausgangssituation vor Ort (räumliche Ausgangslage)), Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1209 verwiesen.

1.4. Planungsalternativen

Die Begründung, dass diese Bebauung alternativlos für den Wohnungsbau sei, sei angesichts vieler ausgewiesener eingeschossiger Gewerbegebiete nicht stichhaltig. Ein Bau größerer Wohnanlagen am äußersten Ende einer Bebauung sei am wenigsten sinnvoll.

Man fordere die Auflistung aller möglichen Alternativschritte im Plan.

Es gebe andere mögliche Baugebiete. Diese Gebiete müssten vorrangig vor einem Landschaftsschutzgebiet erschlossen werden.

Man sei der Ansicht, dass es auch anders gehe: In Hamburg gäbe es beispielsweise das Hamburger Grünmodell, das ein Lösungsansatz für zahlreiche Städte in Deutschland sein könnte. Auch der Naturschutzbund biete Anregungen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Auch wenn dringend Wohnflächen benötigt würden, sollten zuerst gesetzlich leerstehende Investoren-Wohnflächen in München in Angriff genommen werden und Bestandsprojekte in der Höhe erweitert werden, z. B. Supermärkte.

Münchens Umland besitze Freiflächen, die bebaut werden könnten. München könne ebenfalls viele Gebäude höher bauen, um dort mehr Wohnungen entstehen zu lassen.

Eine der Grundlagen für die Erstellung des Bebauungsplans sei nicht mehr gegeben: Bedingt durch Corona und Home Office gäbe es einen starken Überhang an Bürogebäuden. Manche Firmen würden in Neuperlach drastisch ihre Flächen reduzieren. Nicht nur Firmen in Neuperlach würden dies tun, sondern in ganz München.

Umwidmung, Umbau oder Neubau solcher Gebäude würde zu einer substantielleren Lösung der Wohnungsmisere beitragen, als eine singuläre Baumaßnahme an der Fauststraße 90.

Man frage sich, warum kein „Vorzeige“-Bauvorhaben daraus gemacht werde. Mit einer Reihenhaus-Siedlung, wie sie bereits in dieser Wohngegend vorhanden seien, könne auch Wohnraum für Familien mit Kindern geschaffen werden. Jedoch eben nachhaltig, dem Landschaftsbild entsprechend und ohne

Rodungen, rein auf der Fläche des brachliegenden Sportgeländes.

Im Stadtentwicklungsplan gäbe die Verwaltung vor, wie und wo München weiter wachsen könne. Grün und Freiräume seien Erholungsorte, dienen Spiel und Sport und würden Raum für Landwirtschaft oder urban Gardening bieten. Freiräume seien auch wichtige Lebensräume und würden zu Luftaustausch, Kühlung und einem ausgewogenem Wasserhaushalt, beitragen. Wohnquartiere - Bestandsquartiere müssten maßvoll nachverdichtet werden. Der Einwander verweist auf eine Aussage von Oberbürgermeister Reiter, wonach die Hitze in der Stadt zunehme und was in Planungen berücksichtigt werden müsse. Deshalb setze die Landeshauptstadt München auf klimaangepasste Landschafts- und Klimaräume Freiräume in der Stadt, aber auch Grünzüge in der Region stellten Luftaustausch und Abkühlung sicher. Daher sollten Siedlungs- Freiraum- und Verkehrsplanung mit den umliegenden Kommunen bzw. Landkreisen abgestimmt werden.

Man frage, wie diese Pläne der Stadtentwicklung bei dem Bauvorhaben "Fauststraße 90" eingehalten und umgesetzt würden.

Die Umwandlung und die Bebauung im Landschaftsschutzgebiet der Fauststraße 90 würden von Experten*innen und vielen Bürger*innen abgelehnt, weil rund 80 Wohnungen und über 100 Tiefgaragenplätze in einem Landschaftsschutz- und Wasserschutzgebiet entstehen sollten und so ein Präzedenzfall für Trudering und München geschaffen werde. Auf der, nach Meinung der Stadt, ökologisch wertvollen Grünfläche müssten klimaaktive Bäume gefällt werden und eine dringend benötigte Freizeitanlage weichen.

Ungehört würden bei den Kommunalpolitikern und in der Verwaltung auch die Hinweise und Warnungen der "Bürgerinitiative Fauststraße 90" bleiben.

Man frage, ob die Wegweiser im Bauvorhaben der Münchner Politik nur Kampfansagen in der laufenden Wahlkampagne gewesen seien. Es könne jetzt bewiesen werden, dass sich die Politik für eine grüne Zukunft und Klimaneutralität in München einsetze und das Bauvorhaben in einem Landschaftsschutz- und Wasserschutzgebiet der Fauststraße 90 stoppe.

In der Faustraße 90 könne etwas für die Bürger getan werden, statt einer Bebauung im Landschaft und Wasserschutzgebiet, z. B. eine Nutzung der bestehenden Anlage für Vereine und für einfache Sportaktivitäten für Jung und Alt sowie für Sozial- und Umweltprojekte.

Wenn man sich das Grundstück vor Ort mit der seit Jahren aufgegebenen Nutzung sowie die geltenden Rechtsgrundlagen betrachte, stelle sich zuerst die Frage, warum die Stadt München an dieser für den Naturschutz äußerst sensiblen Lage unbedingt eine Wohnbebauung umsetzen wolle. Allein der Bedarf an Wohnraum rechtfertige dies nicht. Da die Grundstücke in Privatbesitz seien, sei die Bedeutung des Eigentums zwar ein besonders wichtiger Belang im Abwägungsprozess, allerdings sei nicht erkennbar, dass in den bisherigen Planungen auch die Möglichkeit einer zur Wohnbebauung alternativen Planung auch nur im Ansatz überlegt worden sei. Es sei lediglich untersucht worden, mit welchen grünordnerischen Maßnahmen allein eine Wohnbebauung im Landschaftsschutzgebiet gerechtfertigt werden könnte. Begründet worden sei dies allein mit dem Argument, dass aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs die

Wiederverwertung brachliegender versiegelter Flächen vertretbar sei. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sei an mehreren Stellen darauf hingewiesen worden, dass die Entwicklung eines Wohngebietes in dieser besonderen und schutzwürdigen Lage nicht weiter verfolgt werden solle, sondern dieses Gebiet im Sinne der ökologischen und klimatischen Nachhaltigkeit wieder renaturiert werden solle. Diese grundsätzlichen alternativen Planungsansätze seien in der Abwägung durch die Stadt München mit dem Argument abgelehnt worden, dass die Versorgung mit Wohnraum in München eine bedeutende Herausforderung darstelle, die Flächen für Wohnungsbau in München begrenzt seien und deshalb im ganzen Stadtgebiet mit Arrondierungen und Ergänzungen Wohnraum geschaffen würde. Dabei werde immer wieder auf den Stadtratsantrag vom 06.06.2014 verwiesen, mit dem die Stadtverwaltung beauftragt worden sei, eine Planung zugunsten eines Wohnungsbaus auf diesem Grundstück einzuleiten. Eine differenzierte Betrachtung zur Ausweisung von Wohnbauland habe nicht stattgefunden. In der Abwägung werde lediglich angeführt, dass die Fläche an der Fauststraße 90 aus verschiedenen Gründen besonders für eine Wohnnutzung in Frage komme. Insbesondere sei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Jahre 2014 durch den Stadtrat beauftragt worden zu prüfen, ob und wie das brachliegende Grundstück für eine Wohnnutzung herangezogen werden könne. Durch die Untere Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt München sei die Umsetzbarkeit unter engen Rahmenbedingungen bestätigt worden. Die verschiedenen Gründe, warum die Fläche an der Fauststraße besonders für eine Wohnnutzung in Frage käme, seien jedoch nicht aufgeführt worden.

Stellungnahme:

Gründe für eine Wohnnutzung

Anlass der vorliegenden Planung war zum einen der Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 00045 vom 06.06.2014, die erforderlichen Grundlagenermittlungen für Wohnungsbau einzuleiten. Zum anderen bestand das Interesse des Grundstückseigentümers dort Wohnungsbau zu entwickeln. Da die Landeshauptstadt München das Ziel verfolgt, der weiterhin anhaltend hohen Nachfrage an Wohnraum mit der aktiven Ausweisung von Wohnbauflächen zu begegnen, leistet die Planung hierzu einen Beitrag. Die Belange des Landschaftsschutzes werden hierbei im besonderen Maße berücksichtigt durch die Schaffung einer leistungsfähigen, Nord-Süd-gerichteten Grünverbindung, der Sicherung von zusätzlichen Waldflächen und der Wahrung des baumbestandenen Charakters sowie größtmöglichem Erhalt der ökologisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen.

Das Planungsgebiet kommt aus verschiedenen Gründen besonders für eine Wohnnutzung in Frage. In Anbetracht des derzeit noch bestehenden Baurechts für Sport- und Freizeitnutzung mit folglich erhöhten Lärmemissionen, Verkehrsaufkommen und hoher Versiegelungsrate ist das neue Planungskonzept mit standortgerecht dreigeschossigen Wohngebäuden, locker gruppiert um eine zentrale Hoffläche für ca. 76 Wohneinheiten eine mit der Umgebung vergleichbare und verträgliche Nutzungsart mit ähnlichen Bedarfen und

Auswirkungen.

Das Nutzungsmaß wird dem Standort gerecht entwickelt, die ausreichenden pflichtigen Stellplätze und die Stellplätze für Besucher werden in möglichst störungsfreier Lage und Tiefgarage situiert und festgesetzt.

Zudem hat das Konzept auch auf zahlreiche Schutzgüter positive Auswirkungen. Es führt zur Arrondierung des bestehenden Bebauungsgefüges, zu Verbesserungen hinsichtlich der Versiegelung und zur Entwicklung und Stärkung naturnaher Flächen. Die neuen Festsetzungen schließen eine nach heutigen Maßstäben am Standort nicht verträgliche Nutzung als Sportgelände für die Zukunft aus.

Bei der Entwicklung von privaten Flächen, die auch im wirtschaftlichen Interesse der Planungsbegünstigten erfolgt, sorgt die Verwaltung für Aspekte der Entwicklung, die der Stadtgesellschaft zugutekommen: Wohnraumschaffung, nachhaltige und lebenswerte Quartiere, Versorgung mit Grün- und Erholungsflächen, soziale Infrastruktur und Schulversorgung u.v.a. Der Investor leistet seinen Beitrag hierzu im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung. Zu diesem Thema wird auch auf die Ausführungen unter Ziffer 6. Sozialgerechter Wohnungsbau verwiesen.

Bebauung von Brachflächen und leerstehenden Flächen

Die langjährige Nutzungsaufgabe und Brache einer heute in der Form nicht mehr üblich nutzbaren Freizeitanlage mit Festbauten (wie Sporthalle, Nebenanlagen usw.), Tennisplätzen, privaten Grünflächen, ebenerdiger Stellplatzanlage für einen begrenzten Nutzerkreis (Mitarbeiterschaft der Neuen Heimat) führte zum Prüfungsauftrag und zum Auftrag zur städtebaulichen Neuordnung.

Gemäß dem am 21.12.2022 vom Stadtrat beschlossenen Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ 2023 – 2028 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705) werden, zur Flächenvorsorge für den Wohnungsbau und um den mittelfristig steigenden Wohnungsbedarf zu decken, die Strategien und Instrumente der Langfristigen Siedlungsentwicklung „Verdichten“, „Umstrukturieren“ und „Erweitern“ weiterentwickelt und konsequent in der Bauleitplanung und in der Genehmigungspraxis umgesetzt.

Bereits in dem am 26.10.2016 beschlossenen Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ 2017 – 2021 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 07205) wurde die kontinuierliche Umsetzung der Strategien zur Langfristigen Siedlungsentwicklung festgelegt: Bis 2030 sollten möglichst viele Flächen für den Wohnungsbau mit den Instrumenten Nachverdichtung, Umstrukturierung und Neuentwicklung generiert werden.

Im Stadtgebiet wurden bereits verschiedene kreative Lösungen zur Wohnraumschaffung gefunden, wie z.B. die Überbauung von bestehenden Parkplätzflächen mit aufgeständerten Wohnhäusern oder dem Neubau von mehrgeschossigen Gebäuden auf bestehenden Discounterflächen mit Einzelhandel im Erdgeschoss. Lösungen werden in allen Lagen im Stadtgebiet verfolgt und umgesetzt.

Hamburger Grünmodell

Das Hamburger Grünmodell als Grundlage einer städtebaulichen und landschaftsplanerischen Stadtentwicklung wird in München mit vergleichbaren und gleichwertigen Untersuchungen, Szenarien und Beschlüssen angewandt. Das Hamburger Grünmodell zielt auf die sogenannte „Doppelte Innenentwicklung“ ab. Dabei werden unbebaute – und meistens bereits erschlossene – Flächen noch bebaut, gleichzeitig aber Grünflächen beibehalten und weiterentwickelt. Im besten Fall führt das dazu, dass offene Flächen am Stadtrand geschont werden.

Mit dem Konzeptgutachten Freiraum München 2030 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04142, Vollversammlung des Stadtrates vom 16.12.2015) hat die Landeshauptstadt München ein Pendant zur Langfristigen Siedlungsentwicklung vorgelegt und bekanntgegeben, um die Belange des Freiraums gleichwertig in der Stadtentwicklung abzubilden. Über weitere Folgebeschlüsse „Langfristige Freiraumentwicklung - Öffentlichkeitsarbeit“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05954, Vollversammlung des Stadtrates vom 15.06.2016) sowie „Neue Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09119, Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2017) werden die Inhalte dieses Konzeptes auf der Arbeitsebene z.B. in der verbindlichen Bauleitplanung, umgesetzt und weiterverfolgt.

Planungserfordernis und Bauen im Umland

Vor dem Hintergrund der dynamischen und stark zunehmenden prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in München (vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik, Januar 2022) ist die Wohnraumschaffung ein zentrales Ziel der kommunalen Stadtentwicklung. Es ist Aufgabe der Stadt München, dieses Ziel umzusetzen und auf die Herausforderungen innerhalb ihres eigenen Stadtgebiets zu reagieren. Diese Aufgabe kann nicht auf die Nachbargemeinden übertragen werden.

Darüber hinaus ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Pflicht der Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Erfordernis ist gegeben: Der vorliegende Bebauungsplan sichert die städtebauliche Entwicklung eines nicht mehr genutzten Areals und führt dieses Flächenpotential einer neuen Nutzung zu. Da die Flächenpotentiale für Wohnraumentwicklung innerhalb Münchens Stadtgebiet insgesamt sehr begrenzt sind, ist die Nutzung von jeglichen Flächenpotentialen für die gesamt-städtische Siedlungsentwicklung und Wohnraumversorgung angezeigt, insbesondere wenn dies – wie hier – durch Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Fläche erfolgt.

Die Planung reagiert dabei umfänglich auf die Sensibilität des Standorts und sichert über den Bebauungsplan die Umsetzung eines qualitätsvollen städtebaulich-landschaftsplanerischen Gesamtkonzepts. Dies wird hinreichend in der Begründung zum Bebauungsplan unter den Ziffern 4.1., 5.1., 5.2 und 5.3. dargestellt.

Reihenhäuser und Waldrodung

Für das aktuelle Planungskonzept wird kein Wald gerodet. Es werden nur wenige

einzelne – klimaaktive - Bäume beseitigt. Neben den aufgrund anderweitiger Erfordernisse bereits gefälltten Bäumen, sind ungefähr sechs weitere Bäume durch das Planungsvorhaben selbst zur Fällung vorgesehen.

Waldflächen, sind gemäß § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) die Flächen im Planungsumgriff, die Wald-Eigenschaften (z.B. mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche oder kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen) besitzen bzw. noch besitzen. Das Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten (AELF) hat für möglicherweise betroffene Flächen im Planungsgebiet (Fläche südlich des Baugebietes, entspr. Bannwald) die rechtliche und fachliche Voraussetzung als Wald festgestellt. Die Flächen im Bereich der ehemaligen Tennisplätze besitzen aufgrund nicht vorhandenen Oberbodens keine Waldeigenschaft mehr. Hier werden die fachlichen Voraussetzungen für Wald erstmalig nach Beseitigung zur Errichtung der Freizeitanlage geschaffen. Auch der bereits vorhandene städtische Anteil bleibt unberührt. Keine dieser Flächen ist durch geplante bauliche Anlagen betroffen. Sonstige Flächen im Planungsgebiet sind keine Waldflächen im rechtlichen Sinn.

Der geplante Wohnungsbau wird im Wesentlichen auf den Flächen der baulichen Anlagen der brachliegenden Freizeitanlage errichtet. Im Bebauungsplan wird Maß und Art der baulichen Nutzung festgesetzt sowie die maximale Geschossigkeit, jedoch keine Gebäudeform. Es wäre demnach eine Bebauung mit bis zu dreigeschossigen Reihenhäusern ebenso möglich wie eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau. Die Festsetzungen zu den Grün- und Freiflächen verfolgen das Ziel, den Großteil der privaten Freiflächen als gemeinschaftlich nutzbare, landschaftsgerecht begrünte Freiflächen mit Bäumen und naturnahen Waldwiesenflächen zur Eingrünung der geplanten Wohnbebauung als Übergang zur umgebenden Landschaft zu entwickeln. An den Gebäuden sind in begrenztem Umfang jedoch auch private Gärten vorgesehen. Dies ist im Bebauungsplan unter Ziffer 5.1. der Begründung, Grünordnung auf Baugrundstücken, erläutert.

Alternative Bebauung mit Einfamilienhäusern

Vor dem Start des Bebauungsplanverfahrens wurden Alternativen für die Herbeiführung des Planungskonzepts entwickelt und bewertet. Eine ökologische Einfamilienhaussiedlung wäre nur mit einem neuen Konzept und Baurechtschaffung realisierbar. Weder mit dem derzeitigen Planungsrecht noch nach einer möglichen Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans wäre rechtlich eine ökologische Einfamilienhausbebauung realisierbar.

Mit einem neuen Bebauungsplanentwurf analog der Umgebungsbebauung mit Einfamilien- oder Doppelhausbebauung, ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit Dachgeschoss, Parzellierbarkeit der Baugrundstücke und Erschließung für rückwärtige Flächen wären nicht die Hälfte der im Aufstellungsbeschluss vom 19.10.2016 festgelegten Wohneinheiten realisierbar.

Mit diesem Ansatz stellt sich im Vergleich zum kompakten Entwurf immer ein höherer Anteil versiegelter Erschließungsfläche pro Wohneinheit und ein höherer Versiegelungswert pro Wohneinheit dar. Dieser Ansatz wird deshalb nicht weiter verfolgt.

Nutzung für Umwelt- oder Sozialprojekte

Wir verweisen hierzu auf die Ausführungen unter Ziffer 4.1.1. Nutzung der ehemaligen Sportanlage

Revitalisierung als Sportfläche

Siehe Ausführungen unter Ziffer 4.1.2. Wiederaufbau der ehemaligen Sportanlage

Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung

Der Planungsbereich soll als Wohnstandort entwickelt werden, der auf die besonderen örtlichen Gegebenheiten reagiert und sich in das vom umgebenden Landschaftsraum geprägte Umfeld integriert. Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines von Ost nach West verlaufenden Siedlungsbandes. Der westliche Teil des Planungsgebiets arrondiert die anschließende, vorhandene Wohnbebauung. Im östlichen Teil des Planungsgebiets wird ein Grünkorridor zur Verbindung der Bannwaldgebiete des Truderinger Waldes nördlich und südlich der Fauststraße geschaffen. Es entstehen neue öffentlich zugängliche und nutzbare Grün- und Waldflächen auf einem bislang nicht zugänglichen Gelände. Der Großteil des Baumbestandes bleibt erhalten. Die bestehenden Waldflächen werden gesichert. Da im Planungsgebiet neben der Wohnbebauung der Grünkorridor zur Verbindung der Bannwaldgebiete des Truderinger Waldes nördlich und südlich der Fauststraße geschaffen wird, ist davon auszugehen, dass die Planung den Funktionen des Regionalen Grünzugs – Luftaustausch, Siedlungsgliederung, Erholungsvorsorge – nicht entgegensteht. Durch neue Freiflächenqualitäten im Planungsgebiet (private und öffentliche Grün- und Freiflächen, Fläche für Entwicklungsmaßnahmen) kann eine Verbesserung der Habitatausstattung erreicht werden.

Die Betroffenheit des Schutzguts Klima / Luft ist im Umweltbericht unter Ziffer 9.2.5. erläutert.

Auswirkungen auf zukünftige Planungen, Baumfällungen

Siehe Ausführungen unter Ziffer 1.3. Landschaftsbild, Baurecht in der Nachbarschaft und unter Ziffer 9.1. Gehölze im Planungsgebiet, Baumfällungen

Vorhandene Grünstrukturen

Die Grünstrukturen im Bereich des geplanten Baufeldes, die zu großen Teilen entfernt werden müssen, bestehen vor allem aus gärtnerisch angelegten Strukturen wie gemähten Rasenflächen, Ziersträuchern und Bodendeckern mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Der Erhalt wertgebender Grünstrukturen, wie die westliche Gehölzkulisse oder ein angemessener Abstand zum Bannwald, sind wesentlicher Bestandteil der naturschutzfachlichen Abwägung.

Weitere Informationen sind im Umweltbericht unter Ziffer 9.2.2.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand nachzulesen.

2. Bebauungsplanverfahren (Gutachten – Allgemeine Anliegen, Verfahren)

2.1. Grundsätzliches

In Anlage 3 des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2119 vom 03.02.2021 gebe man eine unmaßstäbliche Skizze über das Bauvorhaben an der Fauststraße 90 wider. Einzig allein beschreibe man die Grünordnung und das sei alles. Man frage, wie die Bewohner*innen der Grenzkolonie einschließlich Anlieger*innen ohne Details eine Zustimmung zu den Bauten geben können. Der/die Bürger*in lehne eine Zustimmung für die Baumaßnahme so lange ab, bis eine genaue Beschreibung mit maßstäblichen Zeichnungen und der Berücksichtigung aller Einsprüche vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung ausgelegt werde. Man habe in oben genannter Schrift bereits viele Einsprüche behandelt und Stellungnahmen abgegeben. Doch dies reiche für ein so großes umfangreiches Bauvorhaben nicht aus.

Es werde eine Verfahrensunterbrechung und vertiefende Untersuchung mit Unterrichtung des Stadtrats, des Bezirksausschusses und der Bürger*innen über das naturschutzfachliche Entwicklungspotential des Truderinger Waldes und der angrenzenden Wohngebiete gefordert.

Dies werde wie folgt begründet: Im bisherigen Verfahren und der Bebauungsplanbegründung seien fachliche und planungsrechtliche Fakten ausführlich und sehr gründlich dargestellt und abgewogen worden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung werde somit dem Auftrag des Stadtrats juristisch formal gerecht. Alle Untersuchungen und Begründungen hätten sich jedoch fast ausschließlich auf den Bebauungsplanumgriff bezogen. Das gesamte Umfeld, die Grenzkolonie als städtebauliche Fehlentwicklung und der Truderinger Wald seien jedoch weitgehend unbehandelt geblieben. Die Grenzkolonie sei Bestand und unumkehrbar. Umkehrbar und verhandelbar sei jedoch der Bebauungsplan Nr. 1209. Der Historie dieses Bebauungsplans seien gerade 20 Zeilen gewidmet. Das Sport- und Freizeitzentrum der „Neuen Heimat“ als Maßnahmeträger der Entlastungsstadt Neuperlach sei anscheinend wohlwollend genehmigt worden. Acht Jahre später sei diese Baugenehmigung durch den Bebauungsplan Nr. 1209 sanktioniert worden. Es müsse angemerkt werden, dass zu dieser Zeit Grünplanungsaspekte eine untergeordnete Rolle spielten. Es hätte noch keine Grünplanungsabteilung gegeben. Der Naturschutz hätte ebenso eine untergeordnete Rolle gespielt und die damalige Stadtgardendirektion hätte andere Aufgabenstellungen gehabt. Beim Bebauungsplan Nr. 1209 sei also keine angemessene Abwägung erfolgt und zumindest aus heutiger Sicht sei er fehlerhaft. Der Bebauungsplan Nr. 2119 fuße und begründe sich im Wesentlichen auf diesem fachlich fehlerhaften und formal rechtmäßigen Bebauungsplan. Den Bürger*innen sei in den letzten zwei Jahren die Bedeutung des öffentlichen Grüns vor Augen geführt worden. Sie nähmen außerdem deutlich wahr, dass auch privates Grün zunehmend reduziert sei. Eine vertiefende Untersuchung zur Grünversorgung und zu naturschutzfachlichen Aspekten der Grenzkolonie und des gesamten Truderinger Waldes sei daher erforderlich. Die Ergebnisse seien in das Verfahren einzubringen und als dritter Prognosepunkt als „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Auflassung der Sportanlage und Ausbau zu einer naturnahen Grünfläche“ aufzunehmen. Der Oberbürgermeister, der

Stadtrat der Landeshauptstadt München und die Bürger*innen hätten ein Anrecht über diese Auffassung und deren positiven wie negativen Folgen (Kosten) aufgeklärt zu werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung habe natürlich die Pflicht Stadtratsanträge zu erfüllen, aber auch die Pflicht, Aufklärung über andere weiterreichende Entwicklungen zu geben. Eine Aussage der Stadtbaurätin im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 03.02.2021, dass sie das so nicht gemacht hätte, reiche nicht.

Wegen des vorgenannten Verstoßes gegen das verfassungsrechtliche Willkürverbot im Billigungsbeschlussverfahren und wegen der Verstöße gegen das verfassungsrechtliche Willkürverbot im Bebauungsplan, z.B. bezüglich der von Bauwerber und Planungsreferat willkürlich gewählten Versiegelungsgrade, Haushöhenvergleiche, sonstiger objektiv falscher Tatsachenbehauptungen und irrationaler Begründungen, weise der Einwendende auf einschlägige Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts hin. Der verfassungsrechtliche Willkürbegriff entspreche dem Oberbegriff Unverständlichkeit und "sachfremde Erwägungen", wie vom Bundesverfassungsgericht betont. Zum Stichwort "Willkür" bestünde eine Vielzahl von Urteilen des bundesdeutschen Höchstgerichts. Der Einwendende führe zwei Beispiele an: Urteil des Bundesverfassungsgerichts, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 28. Juli 2014, Akz. 1 BvR 1925/13, Absätze 12 und 13 und Urteil des Bundesverfassungsgerichts, Beschluss der 2. Kammer des Zweiten Senats vom 23. März 2020, Akz. 2 BvR 1615/16, Absatz 43. Das zweite Beispiel sei besonders aktuell (20.03.2020) und besonders relevant, weil das BVerfG-Urteil die Beweiswürdigung und die Tatsachenfeststellungen in die verfassungsrechtliche Überprüfung auf Willkür einbeziehe. Vor diesem Hintergrund verstießen objektiv falsche Tatsachenbehauptungen, willkürliche Annahmen, irrationale Begründungen und fehlende oder unverhältnismäßige Abwägungen im Bebauungsplan gegen das Verfassungsrecht. Für eine Popularklage wäre der Bayerische Verfassungsgerichtshof zuständig, wo bayerisches Verfassungsrecht im Vordergrund stehe. Dieses leite das Willkürverbot ebenfalls aus einem Grundrecht, dem Gleichheitssatz her (Art.118 Abs. 1 der Verfassung des Freistaats Bayern).

Der Bebauungsplan sei überall da besonders ausführlich begründet, wo ohnehin kaum eine Kontroverse bestehe, während er über umstrittene, grenzwertige und zweifelhafte Gesichtspunkte oft schnell und vage hinweggehe. Darüber hinaus weise der Bebauungsplan zahlreiche innere Ungereimtheiten, logische Brüche und Verletzungen des gesunden Menschenverstands auf und verstoße daher gegen das verfassungsrechtliche Willkürverbot. Die Fehler hätten System, wirkten stets zugunsten des Investors und belegten somit die einseitige Absicht, den Landschaftsschutz gegenüber der politischen Machbarkeit und wirtschaftlichen Rentabilität des Projekts unterzuordnen.

Stellungnahme:

Darstellungen im Rechtsplan

Bei Anlage 3 des Billigungsbeschlusses handelt es sich um eine Verkleinerung

des Entwurfes des Rechtsplans des Bebauungsplans. Der Rechtsplan enthält neben den Festsetzungen zur Grünordnung u.a. auch Festsetzungen über Art und Maß der Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die maximal zulässige Geschossigkeit. Im Rechtsplan ist die Darstellung im Maßstab 1:1000. Der Rechtsplan konnte in Originalgröße während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021 online und in Papierform im Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

Bürgerbeteiligungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Abwägung aller Interessen und Belange der verschiedenen am Planungsprozess Beteiligten vorgenommen. Das Bebauungsplanverfahren mit allen Verfahrensschritten und Beteiligungen der Öffentlichkeit wurde korrekt gemäß §§ 1 bis 10 BauGB durchgeführt.

Es wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieses öffentlichen Beteiligungsverfahrens fand am 26.07.2017 eine Erörterungsveranstaltung statt, die den Bürger*innen die Gelegenheit bot, das Projekt kennen zu lernen und Anregungen für den weiteren Planungsprozess zu geben. Nach dem der Stadtrat am 03.02.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02368) den Billigungsbeschluss gefasst hat, fand vom 09.06.2021 mit 09.07.2021 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist entsprechend der Regularien des Baugesetzbuches vorgeschrieben, dass der Entwurf der Satzung (Plan und Text) mit Begründung und Umweltbericht Grundlage der Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren sein muss. Diese Unterlagen waren im Auslegungszeitraum online auf der Internetseite der Landeshauptstadt München und in Papierform im Referat für Stadtplanung und Bauordnung einsehbar. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung konnten Äußerungen und Stellungnahmen abgegeben werden. Alle fristgemäß eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen werden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geprüft und finden Eingang in den Satzungsbeschluss. Dem Stadtrat wird im Anschluss ein Vorschlag für eine Abwägungsentscheidung vorgelegt.

Die Entscheidung über die Planungsinhalte sowie über die Behandlung der Äußerungen ist dem Stadtrat vorbehalten. Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.2.1. Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB verwiesen.

Untersuchungsbereich - Ziele der Raumordnung - Umweltprüfung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Auch die laufende weitergehende Anpassung des Flächennutzungsplanes ist wiederum von der höheren Landesplanungsbehörde zu genehmigen, die aber im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB zur aktuellen Planung geäußert hat, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes den Erfordernissen der Raumplanung nicht entgegensteht. Das Planungsgebiet liegt gemäß Regionalplan München im regionalen Grünzug Nr. 11 Höhenkirchener Forst / Truderinger Wald. Die Planung kann mit den Funktionen des regionalen Grünzugs vereinbart werden, da neben der Versiegelung für die

geplante Wohnbebauung ein öffentlich zugänglicher Grünkorridor zur Verbindung der Bannwaldgebiete des Truderinger Waldes nördlich und südlich der Fauststraße geschaffen wird.

Begleitend zur Entwicklung des Planungskonzeptes bzw. des Bebauungsplanentwurfes wurden fachliche Themen – soweit erforderlich – auch im Rahmen von Gutachten betrachtet. Nachdem der Stadtrat mit dem Aufstellungsbeschluss die Aufnahme eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens beschlossen hatte, wurde im Rahmen eines sogenannten „Scoping“-Termins am 09.03.2017, entsprechend § 2 Abs.4 BauGB, gemeinsam mit den relevanten Fachstellen der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung geklärt. In diesem Zusammenhang fanden auch Abstimmungen zur Erforderlichkeit von ergänzenden Gutachten statt, welche zur Beurteilung der Situation bzw. Auswirkungen erforderlich sind. Die Auswirkungen der festgesetzten Nutzungen auf die Umgebung und die Nachbarschaft außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, z.B. durch Emissionen, werden hierbei ebenfalls betrachtet. Die Auswirkungen sind bei der vorliegenden Planung auf ein zumutbares Maß beschränkt. Neben den vorliegenden Untersuchungen ist eine weitere vertiefende Untersuchung zur Grünversorgung und zu naturschutzfachlichen Aspekten der Grenzkolonie und des gesamten Truderinger Waldes, wie in den Einwänden gefordert, im Rahmen dieses Verfahrens zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 nicht erforderlich.

Bebauungsplanverfahren Nr. 1209

Der seit 20.02.1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1209 wurde nach den Verfahrensregeln des ehemals geltenden Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (seit 01.01.1977 in Kraft) beschlossen. Er ist deshalb weder umkehrbar noch aus heutiger Sicht verhandelbar. Die damals zu berücksichtigenden Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr 1209 können nicht auf die zwischenzeitlich mehrfach erfolgten Änderungen und Anpassungen (zu berücksichtigenden Schutzgüter gemäß § 1 BauGB) des heute gültigen BauGB übertragen werden. Er kann deshalb nicht als fehlerhaft aus heutiger Sicht bewertet werden. Die angeführte schriftliche Stellungnahme zur Beteiligung der damaligen Stadtgardendirektion gemäß § 2 BBauG, heute Baureferat Gartenbau, kann nicht verifiziert werden, da sie nicht vorliegt.

Grünflächenbedarf

Bei der Entwicklung neuer Wohnbaugebiete im Rahmen der Bauleitplanung werden die notwendigen Grün- und Freiflächen für die künftigen Bewohner*innen innerhalb des Bebauungsplanumgriffs bereitgestellt. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes geltenden Orientierungswerte für die Grün- und Freiflächenversorgung in der Bauleitplanung (öffentliche Grün- und private Freiflächen pro Einwohner*in, insgesamt 32 m²/EW) werden mit der vorliegenden Planung eingehalten. Die aktuell heranzuziehenden Orientierungswerte (20 m²/EW) werden bei weitem überschritten, siehe Ziffer 10 „Daten zum Bebauungsplan“.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Umsetzungen des unweit

gelegenen Planungsgebietes an der Friedrich-Creuzer-Str (Alexisquartier, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2090). Hier werden ca. 3,5 ha öffentliche Grünflächen für Aufenthalt und Erholung ab Herbst 2025 geschaffen, die für die Allgemeinheit dauerhaft nutzbar und zugänglich sein werden.

Die Planungen für die Parkmeile Trudering-Neuperlach sind bereits angelaufen. Mit dieser Parkmeile werden für die Stadtgebiete Trudering und Neuperlach weitere Flächen für Freizeit und Erholung am östlichen Stadtrand von Trudering und Neuperlach mit einem Wegesystem durch die Parkmeile, um sie mit den umgebenden Wäldern und Parks zu vernetzen, kurz-, mittel- und langfristig geschaffen. Dadurch werden die beiden Landschaftsparks Riemer Park und Hachinger Tal durch zusammenhängende Freiflächen und grüne Wege verbunden und der Austausch von Kaltluft entlang dieser grünen Achsen aus dem Umland für ein angenehmes Stadtklima gefördert. Dadurch werden weitere freiräumliche Qualitäten in Trudering bis zur Stadtgrenze aktiviert.

Zuletzt stellt der Truderinger Wald selbst eine umfassende öffentlich nutzbare Naherholungsfläche dar, die allen Bürgern dauerhaft zugänglich ist.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 9.3. Freiflächen, Grünflächen, (Spielflächen, Naherholung) verwiesen.

Verfassungsrechtliches Willkürverbot

Es wird vorgebracht, dass gegen das verfassungsrechtliche Willkürverbot verstoßen worden sei.

Der Einwander zitiert zwei Entscheidungen zum Willkürverbot, die sich allerdings auf die willkürliche Beweiswürdigung eines Gerichtes beziehen, u.a. wegen schweren Rechtsanwendungsfehlern wie der Nichtberücksichtigung einer offensichtlich einschlägigen Norm.

Zum Willkürgebot im Zusammenhang mit Bebauungsplänen hat der Bayerische Verfassungsgerichtshof in seiner Entscheidung vom 17.07.2020 (Vf. 23-VII-19), Rn. 72 ausgeführt, dass der Gleichheitssatz des Art. 118 Abs 1 der Bayerischen Verfassung (BV) Willkür zwar verbiete. Er lasse aber Differenzierungen zu, die durch sachliche Erwägungen gerechtfertigt sind. Dabei bleibe es dem Ermessen des Normgebers überlassen zu bestimmen, in welcher Weise dem Gedanken der Angemessenheit, Billigkeit und Zweckmäßigkeit Rechnung zu tragen ist. Nur wenn die äußersten Grenzen dieses Ermessens überschritten sind, wenn für die getroffene Regelung jeder sachliche Grund fehlt, ist der Gleichheitssatz verletzt. Dementsprechend weit sei unter dem Blickwinkel des Gleichheitssatzes auch der Gestaltungsspielraum einer Gemeinde bei Aufstellung eines Bebauungsplans. Der Verfassungsgerichtshof hat nicht zu überprüfen, ob die Festsetzungen in einem Bebauungsplan die bestmögliche oder gerechteste Lösung darstellen; er kann nicht seine eigenen Abwägungen und Überlegungen an die Stelle derjenigen des Normgebers setzen. Soweit dieser bei der Frage, in welcher Weise er ein bestimmtes Sachgebiet regeln will, Wertungen und fachbezogene Erwägungen anstellt, könnte der Verfassungsgerichtshof diese nur dann beanstanden, wenn sie eindeutig widerlegbar oder offensichtlich fehlerhaft wären oder wenn sie der verfassungsrechtlichen Wertordnung widersprechen.

Die Grundlagen und Auswirkungen der Planung sind umfassend und mit Hilfe von Gutachten ermittelt worden, die von entsprechenden Fachdienststellen geprüft wurden. Auf Basis dieser Gutachten wurden Festsetzungen erarbeitet, die einer ordnungsgemäßen Abwägung standhalten. Die vorgelegte Planung ist daher das Ergebnis einer gesetzeskonformen Abwägung u. a. der Belange Wohnungsbau, Kosten, Stadtgestalt, Versiegelungsgrad, Höhenentwicklung und Nutzbarkeit der Freiflächen sowie Natur- und Landschaftsschutz.

2.2. Verfahren

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 Fauststraße erhebe man Einspruch aus einer Vielzahl von Gründen. Mit Empörung und Unverständnis widerspreche man dem Stadtratsbeschluss zur Bebauung des Geländes Fauststraße 90.

Mehrere Einwender*innen sind der Ansicht, dass der Bebauungsplan Nr. 2119 aus mehreren Gründen nicht genehmigt bzw. durchgeführt werden dürfe. Man fordere das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf, die weiteren Planungsaktivitäten und Maßnahmen sofort zu stoppen und fordere eine Überprüfung der Rechtmäßigkeit der bisherigen Genehmigungen.

Mehrere Anwohner*innen der Fauststraße möchten vehement gegen die Bebauung der Truderinger Fauststraße 90 protestieren und massiven Einspruch gegen die Bebauung des Grundstücks mit Wohnblocks einlegen. Man protestiere gegen die Durchführung des derzeit schlecht geplanten, unüberlegten, einseitigen und unwahr dargestellten Bauprojekts. Die Bebauung dürfe nach Meinung eines Einwendenden nicht durchgeführt werden.

Mehrere Einwender*innen sprechen sich vehement gegen die Bebauung der ökologisch wertvollen Grünfläche in der Fauststraße 90 und des Landschaftsschutz- und Wasserschutzgebietes aus. Dieses begegne vor allem unter dem Aspekt des Umweltschutzes erheblichen Bedenken. Man beantrage den Erhalt des Landschaftsschutzgebietes und lehne die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2119 ab.

Mehrere Einwender*innen legten Einspruch gegen die Bebauung bzw. das geplante Bauvorhaben / Bauprojekt Fauststraße 90 sowie gegen das Bauleitplanverfahren mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119, Fauststraße 90 in Trudering ein. Gegen die vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021 öffentlich ausgelegten Pläne erhebe man mehrere Einwände. Man sei der Ansicht, dass aufgrund dieser Einwände die ausgelegten Pläne nicht beschlossen werden dürften. Man lehne eine Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2119 ab. Mit großem Entsetzen habe man die Pläne und Beschlüsse zur Bebauung der Fauststraße 90 zur Kenntnis genommen und wolle Einspruch gegen die dort beschlossene Bebauung einlegen. Mit Entsetzen verfolge man die Entwicklung zum Bauprojekt in der Fauststraße 90 und die Abgründe, die sich dort abzeichneten. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung werde aufgefordert das Richtige zu tun und diesen Irrsinn zu stoppen bzw. zu verhindern. Man hoffe auf einen „Turn-around“.

Mehrere Personen erheben Einspruch gegen die Bebauung der Fauststraße 90 mit knapp 100 Wohnungen und den dazu erfolgten Beschluss der Landeshauptstadt München.

Es wurde geäußert, dass die korrekten Schritte zur Planung und Genehmigung nicht eingehalten worden seien und zum Teil nachträglich Umwidmungen und Streichungen erfolgt seien. Die bisherigen Beschlüsse seien deshalb rechtswidrig erfolgt. Daher sei der bisherige Flächenplan beizubehalten. Mehrere Einwander*innen forderten ein verwaltungsrechtliches Gutachten zu den bisherigen Genehmigungsschritten.

Eine Bebauung sei rechtlich unzulässig. Der Bebauungsplan sei formell und materiell rechtswidrig. Er leide unter schweren Mängeln. Das Bauvorhaben dürfe nicht durchgeführt werden, um die Grundrechte, den Landschaftsschutz-, Tier- und Wasserschutz und nicht zuletzt Leib sowie Leben der umliegenden Bevölkerung nicht zu verletzen. Würde das Vorhaben trotzdem durchgeführt werden, bestünden erhebliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Verwaltungshandelns. Es würden strafrechtliche Schritte erwogen werden, sollte die fehlerhafte Planung Personen- und Sachschäden nach sich ziehen.

Es sei Tatsache, dass die Untere Naturschutzbehörde als organisatorisch und disziplinarisch abhängig, insbesondere von der Referatsleitung und der Leitung der Hauptabteilung IV, und nicht als unabhängig im Sinne eines Anwalts von Natur, Umwelt und Landschaftsschutz betrachtet werden könne. Zudem sei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilweise nicht auf präzise formulierte Einwände der Öffentlichkeit eingegangen, besonders wenn diese schlagkräftig seien und wesentliche, fundamentale Behauptungen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung in Frage stellten. Man kritisiere auch die gesamte Begründung und Argumentation im bisherigen Verfahren sowie die unvollständige, nicht nachvollziehbare und teilweise völlig fehlende Abwägung. Die geplante Bebauung sei aus städtebaulicher Sicht falsch und damit zu stoppen.

Man stelle grundsätzliche Fragen zur rechtmäßigen Beschlussfassung des Aufstellungsbeschlusses und zur Zulässigkeit der geplanten Bebauung. Laut Billigungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119, Teil Begründung, Kapitel 9.1.1. „Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes“ lasse die derzeitige Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 1209 die geplante Wohnnutzung nicht zu. In dem Billigungsbeschluss fehle die Begründung, warum die geplante Bebauung mit neuem Flächennutzungsplan und Bebauungsplan auf dem Gebiet der ehemaligen Sportanlage überhaupt zulässig sein sollte, das heiße warum der Beschluss am 19.10.2016 in der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München zulässig gewesen wäre.

Stellungnahme:

Genehmigungspflichtigkeit des Bebauungsplans

In der Regel ist ein Bebauungsplan nicht genehmigungspflichtig. § 10 Abs. 2 BauGB nennt Ausnahmen in denen bestimmte Bebauungspläne einer

Genehmigung bedürfen. Der vorliegende Bebauungsplan fällt nicht unter die Ausnahmeregelung des § 10 Abs. 2 BauGB, da der Flächennutzungsplan auf Basis der neuen Planungsziele parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung geändert wird.

Der Bebauungsplan wird als kommunale Satzung durch den Stadtrat beschlossen. Die Rechtsverbindlichkeit tritt mit der Ausfertigung und öffentlichen Bekanntmachung ein und bedarf keiner gesonderten Genehmigung.

Bisherige Genehmigungen und aktuelle Planungsaktivitäten stoppen

Seit geraumer Zeit ist die Freizeit- und Sportanlage nicht mehr in Betrieb, einzelne Teile der Anlage wurden in einem kurzen Zeitraum als Unterkunft für Geflüchtete genutzt. Diese Nutzung wurde nur temporär genehmigt. Nur zur Klarstellung wird angeführt, dass die Bebauung auf Basis des noch zu beschließenden Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2119 nur durch noch zu erteilende Baugenehmigungen erfolgen kann.

Bezüglich der Rodung der Hecke entlang der Fauststraße wird auf die Ausführungen unter Ziffer 10.1. Schäden im Landschaftsschutzgebiet verwiesen.

Auf der Grundlage des Stadtratsantrags Nr. 14-20 / A 00045 vom 06.06.2014 wurde mit der erforderlichen Grundlagenermittlung zugunsten von Wohnungsbau im Planungsgebiet begonnen. Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 vom 19.10.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06719) wurde im Referat für Stadtplanung und Bauordnung das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Anderweitige Aufträge durch den Stadtrat liegen nicht vor, so dass das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen ist.

Naturschutzfachliche Bewertung des Bestandes

Es wurde 2014 eine Strukturtypenkartierung durchgeführt, die zuletzt 2017 aktualisiert wurde. Demnach sind die artenarmen Wiesen- und Zierstrauchbestände im Zentrum des Geländes von geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit. Des Weiteren wird hierzu auf die Ausführungen im Umweltbericht des Bebauungsplans unter Ziffer 9.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen verwiesen.

Erhalt des Landschaftsschutzgebietes

Das Landschaftsschutzgebiet bleibt vollständig erhalten.
Siehe Ausführungen unter Ziffer 10., Landschaftsschutzgebiet.

Bebauungsplanverfahren

Die einzelnen Schritte des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 wurden ordnungsgemäß durchgeführt
Bebauungspläne müssen das formelle Verfahren nach §§ 1 bis 10 des BauGB durchlaufen. Bebauungspläne werden als gemeindliche Satzungen (§ 10 Abs. 1 BauGB) erlassen und enthalten gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Ein Erfordernis den Bebauungsplan erneut offenzulegen, da eingewendet wurde, dass während des Verfahrens nachträglich „Umwidmungen und Streichungen“ erfolgt seien, ist vorliegend nicht gegeben. Nach § 4a Abs. 3 BauGB ist der Entwurf des Bauleitplans erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen, sofern der Bebauungsplanentwurf nach den Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wurde, es sei denn, die Änderung oder Ergänzung führt offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen.

Eine solche Änderung im Nachgang zu dem Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB, auf das sich der Einwand, der im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens einging, allein beziehen kann, liegt jedoch nicht vor.

Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass Änderungen, die sich nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB ergeben, nicht unter die Norm des § 4a Abs. 3 BauGB fallen und daher auch nicht zu einer Wiederholung von Verfahrensschritten führen. Auch wenn die frühzeitige Bürgerbeteiligung zu einer wesentlichen Änderung des Planentwurfs führt, muss sie nicht nochmals durchgeführt werden. Nach § 3 Abs. 1 BauGB sollen die Bürger*innen in einem möglichst frühen Stadium über Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung sowie über etwaige Planungsalternativen unterrichtet werden. Grundsätzlich muss auch dann keine zweite frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattfinden, wenn der Planentwurf aufgrund der ersten frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung verändert wurde. Dies ist in § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB auch gesetzlich geregelt. Hiernach schließt sich an die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt. Für die Bürger*innen tritt in diesem Fall kein Rechtsverlust ein, da sie im Rahmen des sich anschließenden Verfahrens der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut und insbesondere auch zu den Änderungen Stellung nehmen können.

Überprüfung der bisherigen Genehmigungsschritte

Der Stadtrat ist als politische Vertretung der Bürger*innen legitimiert Beschlüsse zu fassen und übt hierdurch die in Art. 28 Abs. 2 GG verfassungsrechtlich verankerte Planungshoheit aus. Der Oberbürgermeister ist Teil des Stadtrates, leitet die Stadtratssitzungen, steht der Verwaltung vor und vollzieht deren Beschlüsse. Er erfüllt hierbei auch eine Kontrollfunktion. Eine weitere, demokratisch legitimierte Kontrollinstanz ist in der Bayerischen Gemeindeordnung nicht vorgesehen. Der Regierung von Oberbayern obliegt die Rechtsaufsicht für die Bauleitplanung der Landeshauptstadt München. Eine gerichtliche Überprüfung des Bebauungsplans ist in Form der Normenkontrolle (vgl. § 47 VwGO) nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes möglich.

Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans

An mehreren Stellen wird angeführt, dass der Bebauungsplan rechtlich unzulässig sei.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes stellt gemäß Art. 7 Bay. Gemeindeordnung (BayGO) ein Handeln im eigenen Wirkungskreis der kommunalen Gebietskörperschaft dar und ist somit eine Aufgabe der

kommunalen Selbstverwaltung der Gemeinde.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Gemeinde handelt innerhalb des so gezogenen Abwägungsrahmens fehlerfrei, wenn sie bei Kollisionen zwischen Belangen sich mit guten Gründen für die Bevorzugung eines Belangs und damit die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. Das Bundesverwaltungsgericht führt in seiner Grundsatzentscheidung zur Abwägung vom 12.12.1969, Az. IV C 105.66 aus, dass innerhalb jenes Rahmens das Vorziehen und Zurücksetzen bestimmter Belange kein nachvollziehbarer Vorgang der Abwägung sei, sondern eine geradezu elementare planerische EntschlieÙung, die zum Ausdruck bringt, wie und in welcher Richtung sich eine Gemeinde städtebaulich geordnet fortentwickeln will.

Die vorgelegte Planung ist daher das Ergebnis einer gesetzeskonformen Abwägung.

Hinsichtlich des Einwands, dass strafrechtliche Schritte erwogen werden, wird auf die Ausführungen unter 7.3.3 verwiesen.

Rolle der Untere Naturschutzbehörde

Die Untere Naturschutzbehörde nimmt ihre Aufgaben im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB unabhängig von den Planungsabsichten der Landeshauptstadt München ein. Bei diesem Planungsvorhaben wurde die fachliche Beteiligung in besonderem Maße von Anfang an gesucht, um entsprechende Planungssicherheit zu erhalten.

Die organisatorische Zuordnung der Unteren Naturschutzbehörde in das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und in die HA IV (Lokalbaukommission) entstand im Zuge einer Neuorganisation des Referates für Stadtplanung und Bauordnung Ende der 70-er Jahre des letzten Jahrhunderts.

Die Zusage der Unteren Naturschutzbehörde zu einer konstruktiven Beteiligung an einem Planungsvorhaben unter strengen Maßstäben des Natur- und Artenschutzes und evtl. späteren In-Aussichtstellung der landschaftsschutzrechtlichen Erlaubnis erfolgte auf Abteilungsebene und in enger Absprache mit der Rechtsberatung durch die Grundsatzabteilung.

Inzwischen ist die Untere Naturschutzbehörde beim 2021 gegründeten Referat für Klima- und Umweltschutz angesiedelt.

Abwägung

Es wurden alle Einwände, die im Rahmen des Verfahrens nach §§ 3 und 4 BauGB eingegangen sind, ordnungsgemäß erfasst und in die Abwägung eingestellt.

Hierzu wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.2.1. Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB verwiesen.

Planungsziele

Die im Bebauungsplanentwurf vorgestellten Planungsziele sind städtebaulich und landschaftsplanerisch für das Planungsgebiet passend.

Mit der Baugebietskategorie Reines Wohngebiet (WR) wird die gleiche Nutzung der angrenzenden bereits bestehenden Umgebungsnutzung ermöglicht. Das Gelände an der Fauststraße ist auf Grund der Lage und der nahen Nachbarschaft für eine Sportnutzung heute nicht mehr geeignet und wird deshalb als Arrondierungsfläche für die bestehende Wohnsiedlung herangezogen. Als Arrondierungsgebiet zwischen zwei Siedlungsteilen in Stadtrandlage werden die Strukturen baulich gefüllt und gängige Standards zu Erholung, Erschließung und Versorgung eingehalten. Die aktuelle Planung stellt, neben der neu geplanten Wohnbebauung auf dem Gelände, die landschaftlichen und ökologischen Funktionen in dem wertvollen Landschaftsraum, insbesondere die Vernetzung zwischen dem südlichen und dem nördlichen Waldbereich durch Freihalten eines ca. 60 m breiten Lebensraumverbundes sicher. Durch die Entwicklung und Stärkung der breiten Nord-Süd-Grünverbindung im Planungsgebiet wird die Durchlässigkeit und damit die Vernetzungsfunktion im Landschaftsschutzgebiet verbessert. Der im Süden anschließende Bannwald ist und bleibt von der Planung unberührt.

2.2.1. Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

Den zahlreichen Einwendenden, die innerhalb der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB Äußerungen bzw. Eingaben beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorgebracht hätten, werde im Billigungsbeschluss nicht detailliert einzeln auf deren Einwände geantwortet. Es würden nur die insgesamt vorgebrachten Äußerungen zusammengefasst. Die zahlreichen Einwendenden könnten deshalb nicht überprüfen, ob das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die in den jeweiligen Äußerungen bzw. Eingaben enthaltenen Einzelpunkte auch richtig im Kontext der jeweiligen Äußerung bzw. Eingabe verstanden habe. Auch könnten die zahlreichen Einwendenden nicht überprüfen, ob all ihre Äußerungen bzw. Eingaben mit den darin enthaltenen Einzelpunkten beachtet, bearbeitet und im Billigungsbeschluss, insbesondere in der Abwägung berücksichtigt worden seien. Dies stelle nach Verständnis des Einwendenden eine Verletzung der Sorgfaltspflicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung dar, denn hier solle in einem Landschaftsschutzgebiet gebaut werden, und dies stelle auch eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der zahlreichen Einwendenden dar, weil diese nicht sicher wüssten, was das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bei den jeweiligen Äußerungen bzw. Eingaben mit den darin enthaltenen Einzelpunkten beachtet habe, bearbeitet habe und berücksichtigt habe. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung müsse deshalb jede einzelne Äußerung bzw. Eingabe anonymisiert identifizierbar machen und dem jeweiligen Einwendenden diese mitteilen. Sobald auf die anonymisierte Identifizierung Bezug genommen werde, könne das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kenntlich machen, aus welcher anonymisierten Quelle der jeweils behandelte Sachverhalt stamme. Dabei könne das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch das Anonymisieren dem Datenschutz genüge tun. Die sei im Rahmen einer neuen öffentlichen Auslegung zu korrigieren. Insbesondere müsse das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Rahmen eines neu überarbeiteten Beschlusses sicherstellen, dass jeder Einwendende mit

zumutbarem Aufwand überprüfen könne, welche Einzelpunkte seiner Äußerung bzw. Eingabe vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung beachtet, bearbeitet und berücksichtigt worden sei. Dies sei derzeit unmöglich. Durch das geforderte Verfahren könne das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auch selber leichter seine Arbeit prüfen und strukturieren.

Durch das zusammengefasste Darlegen der insgesamt vorgebrachten Äußerungen der Einwendenden durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung werde auch teilweise eine chaotische, undurchdachte Argumentation seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung gegenüber den Einwendenden subtil unterstellt. Dies möge keine böse Absicht sein, sondern sei möglicherweise der krampfhaften Zusammenfassung von Argumenten mit möglicherweise teilweise gleichen oder überwiegend gleichen Schnittmengen geschuldet. Jedoch dürften nur vollumfänglich gleiche Argumente zusammengefasst werden, nicht jedoch ähnliche Themengebiete, die sich aber im Detail unterscheiden, weil dies zu einer Verfälschung jedes einzelnen der zusammengefassten Argumente führe. Dies komme einer Verwässerung der tatsächlichen Eingabepunkte gleich, die im schlimmsten Fall eine verfälschende Darstellung oder Verfälschung der beabsichtigten Argumentation des einzelnen Einwendenden haben könnte.

Um auszuschließen, dass trotz aller Sorgfalt seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung derartige Verfälschungen passierten, werde gefordert, dies im Rahmen einer neuen öffentlich Auslegung zu korrigieren, insbesondere dass jede einzelne Äußerung bzw. Eingabe anonymisiert identifizierbar gemacht werde und dem jeweiligen Einwendenden diese mitgeteilt werde und im Rahmen eines neu überarbeiteten Beschlusses sichergestellt werde, dass jeder Einwendende überprüfen könne, welche Einzelpunkte seiner Äußerung bzw. Eingabe vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung beachtet, bearbeitet und berücksichtigt worden seien. Sollte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dieser Forderung nicht nachkommen wollen, sei schriftlich glaubhaft zu begründen, wie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Gefahr derartiger Verfälschungen sicher ausschließen wollten und gewährleisten wollten, dass die Einwendenden mit zumutbarem Aufwand überprüfen könnten, ob das Referat für Stadtplanung und Bauordnung deren gesamte Einwände bearbeitet habe und nichts vergessen habe.

Stellungnahme:

Die Öffentlichkeit wird im Rahmen der gesetzlichen Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB während der Aufstellung eines Bauleitplanes beteiligt. Die Auslegungsfristen sind im BauGB verankert und gelten für alle Bürger*innen der Bundesrepublik Deutschland.

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist ordnungsgemäß und fristgerecht im Amtsblatt Nr. 12 vom 02.05.2017 erfolgt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 11.05.2017 bis einschließlich 12.06.2017 statt. Im Rahmen des öffentlichen Beteiligungsverfahrens fand am 26.07.2017 eine Erörterungsveranstaltung statt, die den Bürger*innen die Gelegenheit bot, das Projekt kennen zu lernen und

Anregungen für den weiteren Planungsprozess zu geben. Der Termin der öffentlichen Erörterung wurde im Amtsblatt Nr. 20 am 20.07.2017 veröffentlicht.

Die Form der Bekanntmachung richtet sich nach der einschlägigen Gemeindeordnung. Entsprechend Art. 23 GO (Bayern) hat die Landeshauptstadt München (LHM) die Satzung über die öffentliche Bekanntmachung in ortsüblicher Weise im Bereich der LHM (Bekanntmachungssatzung) erlassen. In § 1 der städtischen Bekanntmachungssatzung ist geregelt, dass die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München erfolgt.

Die Auslegungen werden zusätzlich in der Online-Ausgabe des Amtsblatts, in der lokalen Tagespresse (Süddeutsche Zeitung, Münchner Merkur) und auf der Homepage der Landeshauptstadt München (www.muenchen.de/plan) bekanntgegeben. Die Online-Ausgabe des Amtsblattes und die Bekanntmachung in den Tageszeitungen, stellen ein zusätzliches Angebot dar. Maßgeblich für die ordnungsgemäße Bekanntmachung nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB ist ausschließlich die Bekanntmachung im Printformat des Amtsblattes der Landeshauptstadt München.

Die Äußerungsmöglichkeit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bestand darin, sich schriftlich an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu wenden oder einen Termin mit Mitarbeiter*innen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zu vereinbaren, die für Äußerungen und/oder Erörterungen zur Verfügung stehen.

Die eingegangenen Einwendungen wurden ordnungsgemäß erfasst und in die Abwägung eingestellt. Die Einwendungen werden auf den Seiten 4 – 40 des Billigungsbeschlusses abgehandelt. Der gefertigte Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde mit sämtlichen vorgebrachten Äußerungen dem Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 03.02.2021 (Sitzungsvorlage 20-26 / V 02368) zur Entscheidung vorgelegt. Der Stadtrat billigte den Bebauungsplanentwurf und beschloss dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Dabei wurde in der Beschlussvorlage zum Billigungsbeschluss auf die vorgebrachten Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB inhaltlich detailliert bei den Stellungnahmen sowie entsprechend der einzelnen thematischen Inhalte ergänzend in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Umweltbericht eingegangen bzw. verwiesen. Stellungnahmen können hierzu auch zusammengefasst behandelt werden.

Soweit Beeinträchtigungen oder Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch die Planung dargestellt wurden, wurde diese in Zusammenarbeit mit den Fachstellen, gegebenenfalls unterstützt durch Gutachter, überprüft und bewertet. Diese sind ebenfalls in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. den jeweiligen Gutachten dargestellt.

Die Äußerungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

wurden erfasst und zunächst durch eine Eingangsbestätigung dokumentiert. Einzelne detaillierte Antworten auf die eingegangenen Stellungnahmen sind weder gesetzlich vorgesehen noch notwendig. Für jeden schriftlich eingegangenen Einwand versendet die Verwaltung eine Eingangsbestätigung mit dem Hinweis, dass die abschließende Behandlung des Einwandes/ der Äußerung im Rahmen des Billigungsbeschlusses erfolgt. Zur besseren Übersichtlichkeit wurden einzelne Einwendungen thematisch sortiert. Dies entspricht der gängigen Verwaltungspraxis der LHM.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.2.2. Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB verwiesen.

2.2.2. Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die zahlreichen von den Einwendenden aufgezeigten kritischen Aspekte sollten entweder jeweils einzeln detailliert begründet widerlegt bzw. entkräftet werden oder es solle der Billigungsbeschluss bezogen auf diese kritischen Aspekte korrigiert und erneut öffentlich ausgelegt werden. Dies sei unverzichtbar, weil nur so den Einwendenden und der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben würde, die wesentlichen Mängel im Beschluss unvernebelt zu erkennen und herausarbeiten zu können.

Der während der Auslegung zur Verfügung stehende Planteil des Bebauungsplanentwurfs Nr. 2119 enthalte keine eindeutig zugeordneten Planzeichen, Verfahrensvermerke etc. Es sei deshalb nicht gewährleistet, dass zu sämtlichen Festsetzungen eindeutig Stellung genommen werden konnte.

Das Vorhaben sei formell und materiell rechtswidrig. Es verletze in massiver Weise die Grundrechte der Nachbar*innen sowie den Landschafts-, Tier- und Wasserschutz. Außerdem stelle es eine erhebliche Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie für Leib und Leben dar. Die formelle Rechtswidrigkeit beziehe sich auf eine fehlerhafte Anhörung. Wegen der genannten gravierenden Grundrechtsverletzungen und Gefahren sei es dringend erforderlich gewesen, die Einwendenden als Betroffene zu informieren. Es gehe unter anderem besonders um die folgende Hauptverkehrsverbindung, die insbesondere eine Einwenderin aus beruflichen Gründen täglich nutze: GÜnderodestraße - Fauststraße - Schwedensteinstraße - Schrammingerweg – Tsingtauer Straße - Von-Erckert-Straße (mit Ende Wasserburger Landstraße). Diese Verbindung würde durch das Bauvorhaben und den Verkehr der hinzuziehenden Parteien massiv überlastet werden. Unter anderem durch die Belastung durch diese Verbindung (aber auch durch Parkplatzsuchende rund um das Vorhaben, die dafür nicht geeigneten Nebenstraßen nutzten), entstünde eine erhebliche Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie für Leib und Leben. Eine entsprechende Information den Einwendenden gegenüber sei nicht in ausreichender Form erfolgt. Man habe nur aus der Nachbarschaft von dem Vorhaben gehört, man wäre aber massiv von dem Vorhaben beeinträchtigt. Auch die Gesundheit wäre erheblich gefährdet, da die Einwendenden die Strecke per PKW, Fahrrad und zu Fuß nutzten und eine erhöhte Gefährdung für die

Gesundheit entstünde. Insbesondere weil das Vorhaben eine erhebliche Gefahr für Leib und Leben darstelle und im betroffenen Wohngebiet von Seiten der Verwaltungsbehörden unzureichende Aufklärung betrieben worden sei, sei das Verfahren fehlerhaft. Außerdem habe man erhebliche finanzielle Aufwendungen für den Umzug aufgebracht. Ein erneuter Umzug wegen der unzumutbaren Belastungen durch das Bauvorhaben zöge weitere Aufwendungen nach sich und gefährde die Pflegesituation einer nahen Verwandten. Da bei jedem Umzug eine Meldung beim Einwohnermeldeamt erforderlich sei, sei es der Verwaltung möglich und zumutbar gewesen, die Einwendenden, die von einem derart massiven Bauvorhaben betroffen seien, zu informieren, damit man sich davor schützen könne. Dies sei bis zum heutigen Tage nicht erfolgt. Die Einwendenden hätten dadurch ihre Interessen schon bei früheren Planungsschritten geltend machen können, was ihnen jedoch durch die unterbliebene Information versagt worden sei. Dies gelte insbesondere für den Stadtratsbeschluss, der nach einem den Einwendenden vorliegenden Medienbericht scheinbar im Februar 2021 gefasst worden sei. Hierzu hätte man im Vorfeld Argumente vortragen können. Man rüge die seitens der Verwaltung unterbliebene Information, die wegen der Schwere des Eingriffs zwingend hätte erfolgen müssen, ausdrücklich und in schärfster Weise. Das Verfahren sei damit schon aus diesen Gründen formell rechtswidrig. Das Verfahren sei mangels ausreichender Information gegenüber den Einwendenden und aufgrund eines unwirksamen Billigungsbeschlusses fehlerhaft. Damit sei der Bebauungsplan formell rechtswidrig und unwirksam.

Man lege Widerspruch ein zwecks Erwirkung eines Baustopps bis zur Klärung aller Einwände. Ein Einwendender fordert, dass mit der geplanten Bebauung nicht vor Klärung aller genannten Mängel begonnen werde und werden dürfe. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung werde aufgefordert, die dieser Forderung offensichtlich zugrundeliegenden Absichten wahrzunehmen und alle Maßnahmen zu treffen, dass mit der geplanten Bebauung nicht vor Klärung aller genannten Mängel begonnen werde und werden dürfe. Keinesfalls sollte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Verfahrenskennntnis diesbezüglich wissentlich oder hinterhältig zum Nachteil des Einwendenden ausnutzen. Ein Einwendender lege vorsorglich Widerspruch ein insbesondere gegen die Durchführung der Bebauung vor Klärung aller genannten Mängel und weiterer diesen Sachverhalt betreffenden Eingaben Dritter. Der Einwendende beantrage die aufschiebende Wirkung des Rechtsmittels. Der Status quo auf dem Baugrundstück sei „einzufrieren“, weil sonst vollendete Tatsachen durch Beginn von möglicherweise unrechtmäßigen Bauarbeiten geschaffen werden könnten, nämlich der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet, der verhindert werden solle. Man kritisiere die völlig unnötige Schaffung von Wohnprivateigentum im Landschaftsschutzgebiet und die diesbezüglichen Folgen für das Landschaftsschutzgebiet selbst, für die angrenzenden Nachbar*innen und die Öffentlichkeit. Durch die geplante Wohnbebauung werde Eigentum geschaffen, das einen höheren rechtlichen Schutzwert genieße als der entstehende Wald, der unter anderem als Ausgleich für die geplante Bebauung vorgesehen sei. Dieser Wald gehöre niemandem, es bestünden keine, einem Eigentum gleichkommende, Rechte. Somit bestehe für den Wald offensichtlich auch ganz allgemein ein geringerer Schutz, der z.B. durch eine erneute Änderung des

Flächennutzungsplans oder ähnliches seitens der Landeshauptstadt München ausgehebelt werden könnte. Dieser Wald werde, anders als das entstehende Eigentum, wohl nicht ins Grundbuch eingetragen werden. Dass die mit der Wohnbebauung geschaffenen Eigentumsverhältnisse dagegen jemals zum Nachteil der Eigentümer*innen rückgängig gemacht oder gegen deren Einwilligung geändert oder geschmälert werden könnten (z.B. durch einen Stadtratsbeschluss), sei bei geltender Rechtslage als ausgeschlossen anzusehen. Somit werde der Umwelt, der Natur und dem Landschaftsschutzgebiet nicht genauso viel (zurück)gegeben wie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu suggerieren versuche. Vielmehr erhielten die möglichen zukünftigen Eigentümer*innen/Anwohner*innen weit mehr Rechte, auch gegenüber den Nachbar*innen, als dies bei den derzeitigen Eigentums- und Rechtsverhältnissen der Fall sei. Z.B. dürften sich die möglichen neuen Nachbar*innen jede Nacht die ganze Nacht lang auf dem Grundstück im Freien aufhalten, reden, rauchen, grillen. Dies sei eine Verschlechterung für die Nachbar*innen. Die Umwelt, die Natur und das Landschaftsschutzgebiet würden in einem geringeren Maß bevorteilt als die möglichen zukünftigen Eigentümer*innen. Das an das Grundstück angrenzende Landschaftsschutzgebiet werde durch den Zuwachs an Rechten für die möglichen zukünftigen Eigentümer*innen/Anwohner*innen grundlos benachteiligt, weil die geplante Bebauung keine Zwangsläufigkeit sei, sondern Wunsch eines profitorientierten Investors. Das durch die geplante Wohnbebauung in Zukunft möglicherweise geschaffene private Wohneigentum werde definitiv nicht mehr für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Dies sei paradox, weil ein wesentlicher Punkt bei der ursprünglichen Argumentation für die Genehmigung der aktuellen Bebauung, Bebauungsplan Nr. 1209 gewesen sei, dass die bisherigen Privatgrundstücke der auch von der Naturschutzbehörde vorgesehenen Bestimmung weitgehend zugeführt und für die Verbindung der beiden Waldteile nachhaltig Verhältnisse geschaffen würden, wie sie von der Naturschutzbehörde und dem Stadtplanungsamt vorgesehen wären. Folglich seien im Rahmen der Abwägung zur Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 1209 Privatgrundstücke verwendet worden, um für die Verbindung der beiden Waldteile nachhaltig Verhältnisse zu schaffen. Jetzt sei eine Re-Privatisierung geplant, das heiße das nicht-öffentlich machen. Man frage, welche Abwägungsüberlegung dieser Handlung zugrunde liege. Es werde eine ausdrückliche Erklärung gefordert.

Weiterhin habe die Neue Heimat 1969 schriftlich versichert, dass dort eine Anlage entstehen würde, die für weite Bevölkerungskreise von Bedeutung für ihre Freizeitbeschäftigung und Wochenenderholung sein würde, wobei der östliche Teil des Grundstücks von jeder Bebauung und Umzäunung völlig freigehalten würde und die geplante Bebauung nicht nur den innerhalb der Freizeitanlage Erholung suchenden Menschen, sondern auch der breiten Öffentlichkeit zugute käme. Diese Anlage wolle das Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Öffentlichkeit nun entreißen, wieder nehmen. Aber für diese Anlage und deren Nutzung sei im Rahmen der damaligen Abwägung die Baugenehmigung erteilt worden mit dem Recht der Öffentlichkeit auf die Bedeutung für ihre Freizeitbeschäftigung und Wochenenderholung. Der Einwendende verlange als Teil der Öffentlichkeit und durch die Planungen und

Absichten des Referates für Stadtplanung und Bauordnung potentiell Geschädigter, die Abwägungsgründe dargelegt zu bekommen, die das Referat für Stadtplanung und Bauordnung veranlassten, diese Rechte des Einwendenden und der Öffentlichkeit zugunsten von zukünftigen Privateigentümer*innen zu beschneiden. Die Intention der ursprünglichen Abwägung, die dem Bebauungsplan Nr. 1209 zugrunde liege, werde auf den Kopf gestellt bzw. ins Gegenteil verkehrt basierend auf dem der ursprünglichen Abwägung zugrunde liegenden Bebauungsplan.

Fehler hätte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gegebenenfalls selber leichtfertig heraufbeschworen, weil beim Bebauungsplanentwurf und bei der Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs als Anlage im Billigungsbeschluss die Legenden fehlten. Man verweise im Billigungsbeschluss auf C) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB, 3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Auch scheine der Nordpfeil in der Verkleinerung des Bebauungsplanentwurf als Anlage im Billigungsbeschluss falsch die Himmelsrichtung anzugeben.

Die Deutungshoheit über die Versiegelungsbilanz müsse einzig und alleine in den Händen von Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Unterer Naturschutzbehörde bleiben. Und dafür täten Untere Naturschutzbehörde und Referat für Stadtplanung und Bauordnung so einiges. Trotz der immensen Wichtigkeit der Versiegelungsbilanz seien zwei Bürgerversammlungsanträge zum Erstellen von Versiegelungsbilanzen, insbesondere einer unabhängigen Versiegelungsbilanz, vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgelehnt worden.

Präzisierende Anfragen zu Teilen der Versiegelungsbilanz seien mit haarsträubenden, willkürlichen Themawechseln abzuwürgen versucht worden. Eine Bitte eines Anwohners um Nennung der Abmessungen der einzelnen versiegelten Bestandsflächen des Grundstück sei als „Nachmessungen der einzelnen Teilflächen“ abgelehnt worden, da es sich angeblich um eine interne Erhebung und nicht um umweltbezogene Informationen handeln würde.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gehe nicht im Geringsten auf die Begründung und Inhalte der Anfragen ein. Es werde in Bezug auf das Anliegen des Anwohners mitgeteilt, dass die Entscheidung, welche Unterlagen nach außen gegeben werden könnten, im Referat für Stadtplanung und Bauordnung stets juristisch geprüft werde und auch den verwaltungsrechtlichen Richtlinien der Gleichbehandlung unterliege. Auf die Bitte des Anwohners um Erläuterung des Ergebnisses der juristischen Prüfung und der Auskunft, welche verwaltungsrechtlichen Richtlinien der Gleichbehandlung gemeint seien und berücksichtigt worden seien, habe das Referat für Stadtplanung und Bauordnung geantwortet, dass um Überlassung eines Vermerks über die Plausibilität der Versiegelungsbilanz gebeten worden sei. Dies sehe man nicht so. Dies zeige auf, wie „heiß“ das Thema Versiegelung sei. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung habe keine Hemmungen, so willkürlich die Bürger*innen für dumm zu verkaufen.

Laut Referat für Stadtplanung und Bauordnung halte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung an der steten Verwaltungspraxis fest, dass die

kollegiale Kommunikation und sog. „Aufschriebe“, Notizen etc., welche die abschließenden Dokumente bzw. Erhebungen lediglich vorbereiteten, nicht Teil der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB seien. Man frage, ob es sein könnte, dass fundamentale und grundlegende Messwerte, nämlich die „Abmessungen der einzelnen versiegelten Bestandsflächen“ im Referat für Stadtplanung und Bauordnung als Teil der kollegialen Kommunikation und sog. „Aufschriebe“, Notizen etc. gelten würden. Man frage weiter, wie dann etwas, das das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gemacht habe, quantifiziert überprüft werden könne.

Im Rahmen einer neuen öffentlichen Auslegung sei dies zu korrigieren. Es sei auch der Billigungsbeschluss zu korrigieren und erneut öffentlich auszulegen. Aus den genannten Gründen dürfe die Bebauung nicht genehmigt bzw. durchgeführt werden. Man bitte, den Stopp der weiteren Planungsaktivitäten zu veranlassen.

Stellungnahme:

Ausübung der kommunalen Planungshoheit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB

Beim Vorliegen eines Planungserfordernisses kommt der planenden Gemeinde eine weite Einschätzungsprärogative zu, die Ausdruck der verfassungsrechtlich geschützten kommunalen Planungshoheit ist. Anerkannt ist dabei, dass der Anstoß zu einer Bauleitplanung durchaus von dritter Seite kommen kann, wenn sich die Gemeinde den Wunsch nach der Überplanung eines Gebietes zu eigen macht und durch die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens das Erfordernis solcher Planung bejaht. Der vorgesehene Bebauungsplan regelt die nötigen Parameter, um die künftige Bebaubarkeit des Plangebietes rechtssicher zu fassen.

Eine Stadt unterliegt einer permanenten Entwicklung und somit einem Wandel in ihrer baulichen Struktur. Es besteht kein genereller Schutzanspruch dahingehend, dass eine ursprüngliche Planungskonzeption oder eine gewachsene, bisher prägende Bebauungsweise dauerhaft bestehen bleibt. Die verfassungsrechtlich verankerte kommunale Planungshoheit (Art. 28 Abs. 2 GG) ermöglicht es den Gemeinden, ihr Hoheitsgebiet weiterzuentwickeln und zu verändern, demnach also stets an die Bedürfnisse der Allgemeinheit anzupassen. Der private Belang des Erhalts der bestehenden baulichen und sonstigen Gegebenheiten steht hinter den planerischen Zielen, die mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 verfolgt werden, zurück. Zudem kann durch die Planung das Gelände wiedernutzbar und teilweise öffentlich zugänglich gemacht werden. Neben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum wird durch die Umsetzung der Ziele der Landschaftsplanung ein Betrag zur Verbesserung gegenüber der derzeitigen Situation bzw. rechtlichen Ausgangslage geleistet.

Äußerungen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist ordnungsgemäß und fristgerecht im Amtsblatt Nr. 15 vom 31.05.2021 erfolgt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 09.06.2021 bis einschließlich

09.07.2021 statt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt München öffentlich bekannt gemacht. In der Süddeutschen Zeitung, im Münchner Merkur sowie im Internet unter www.muenchen.de/plan wurde auf die Bekanntmachung hingewiesen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung lag für die Dauer eines Monats vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021 im Referat für Stadtplanung und Bauordnung aus. Während der Dauer der Auslegung wurden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit entgegengenommen und Auskünfte erteilt. Eine weitere öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2119 ist nicht erforderlich.

Die Äußerungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden, wie bereits im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, ordnungsgemäß erfasst und zunächst durch eine Eingangsbestätigung dokumentiert. Die vorgebrachten Äußerungen wurden thematisch sortiert und in die Abwägung mit eingestellt. Dabei wurde in der Beschlussvorlage mit dem abgewogenen Planungskonzept auf die vorgebrachten Äußerungen inhaltlich detailliert eingegangen oder auf die entsprechenden Inhalte in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Umweltbericht verwiesen.

Wie auch bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind auch bei der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einzelne detaillierte Antworten auf die eingegangenen Stellungnahmen weder gesetzlich vorgesehen noch notwendig. Für jeden schriftlich eingegangenen Einwand versendet die Verwaltung eine Eingangsbestätigung mit dem Hinweis, dass die abschließende Behandlung des Einwandes/ der Äußerung im Rahmen des Satzungsbeschlusses erfolgt.

Benachrichtigung von Betroffenen

Das Gesetz sieht im Gegensatz zu manchen früheren Regelungen keine individuelle Benachrichtigung der bekannten oder aus dem Grundbuch ersichtlichen Eigentümer vor. Eine individuelle Benachrichtigung etwa der Grundeigentümer oder sonstiger von einer künftigen Planung ersichtlich Betroffener ist vom Gesetz nicht vorgeschrieben. Hinsichtlich der sonstigen Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.2. Verfahren verwiesen.

Planzeichenverordnung

Die Planzeichenverordnung (PlanZV) regelt die in Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) (Bebauungs- und Flächennutzungspläne) zu verwendenden Planzeichen. Die Landeshauptstadt München verwendet die Musterlegende, bestehend aus Planzeichen der PlanZV und eigene Zeichen. Die Anwendung eigener Zeichen ist in § 2 Abs. 2 PlanZV geregelt. Der während der Auslegung zur Verfügung stehende Planteil des Bebauungsplanentwurfs Nr. 2119 wurde anhand der Musterlegende erstellt.

Auf der Homepage der Landeshauptstadt München unter

<https://stadt.muenchen.de/infos/auslegung-termine.html> finden sich Erläuterungen zu Auslegungen und unter „Zeichenerklärung zum Bebauungsplan“ kann die Musterlegende als pdf-Datei heruntergeladen werden. Zudem sind im Auslegungszeitraum zu den während der Auslegung angegebenen Sprechzeiten, die Mitarbeiter*innen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung für Fragen und Auskünfte erreichbar.

Der Nordpfeil wurde korrekt auf dem verkleinerten Rechtsplan (Anlage 3) des Billigungsbeschlusses vom 03.02.2021 (Sitzungsvorlage 20-26 / V 02368) dargestellt. Ebenso war der Nordpfeil in den während der öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB online und im Referat für Stadtplanung ausgehängten Exemplaren des Bebauungsplanentwurfs korrekt dargestellt.

Lärm und Grillen

Um Ruhestörungen durch Nachbarschaftslärm (Musik, Hausarbeiten, Gartenarbeiten) zu vermeiden, hat die Landeshauptstadt München eine Verordnung erlassen, in der Ruhezeiten geregelt sind. Die Hausarbeits- und Musiklärmverordnung legt grundsätzlich eine Nachtruhe zwischen 22 und 7 Uhr und eine Mittagsruhe zwischen 12 und 15 Uhr fest. Wer gravierende oder dauerhafte Verstöße gegen diese Verordnung melden möchte, kann sich an die Bußgeldstelle im Kreisverwaltungsreferat wenden. Die Bußgeldstelle prüft den Sachverhalt und hört alle Betroffenen an, bevor eine Entscheidung über ein mögliches Bußgeld getroffen wird.

Auf privaten Freiflächen ist das sommerliche Grillen erlaubt, wenn die Nachbarn dadurch nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden. Dies gilt für die zukünftige Bewohnerschaft und die bereits vorhandene Bewohnerschaft des Quartiers gleichermaßen. Im Geschosswohnungsbau wird üblicherweise in der jeweiligen Hausordnung das Grillen geregelt.

Waldflächen

Die entstehenden und durch Festsetzung gesicherten Waldflächen gehören entweder dem derzeitigen Grundstückseigentümer oder bereits der Landeshauptstadt München. Teile der Waldflächen werden noch an die Landeshauptstadt München übertragen. Für jede zuzuordnende Teilfläche liegt mittlerweile eine eigenständige Flurnummer vor und ist damit im Grundbuch eingetragen. Der zu erwartende Schutz der Waldflächen ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung und ist von den Eigentumsverhältnissen unberührt. Der Schutz der Waldflächen kann nur durch erneute Änderung des zu beschließenden Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2119 geändert oder aufgehoben werden.

Versiegelungsbilanz

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 12. Versiegelung verwiesen.

Betroffenheit vorhandener Gehölze

Wie bereits unter Ziffer 2.2. Verfahren, Naturschutzfachliche Bewertung des Bestandes ausgeführt, befinden sich im Zentrum des Planungsgebiets

überwiegend artenarmen Wiesen- und Zierstrauchbestände sowie durch die vorhandene Bebauung bereits versiegelte Flächen. In diesen Bereichen werden die Bauräume der geplanten Wohnbebauung angeordnet. Zum Erhalt des wesentlichen, wertgebenden Baumbestandes im Planungsgebiet und zur Verbesserung der örtlichen Situation aus landschaftplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht wird auf die Ausführungen unter Ziffer 9.1. Gehölze im Planungsgebiet, Baumbestand und unter Ziffer 9.2. Wald/ Bannwald/ Grünkorridor verwiesen.

Zugänglichkeit und Nutzen für die Öffentlichkeit

Derzeit ist das Grundstück nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Die geplante öffentliche Grünfläche und die Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft befinden sich im Moment noch im Bereich der umzäunten Freizeitanlage. In Zukunft wird die geplante öffentliche Grünfläche der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und geht in städtischen Besitz über. Die geplante Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird ebenfalls städtisches Eigentum. Die im Umgriff befindlichen und bereits durch die Bannwaldverordnung geschützten Flächen bleiben unverändert. Die durch die Neue Heimat errichtete Freizeitanlage diene nicht den umliegenden Anwohner*innen und der breiten Öffentlichkeit, sondern nur einem bestimmten Personenkreis, den Mitarbeiter*innen der Neuen Heimat zur Freizeitbeschäftigung und Wochenenderholung. Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.3. Landschaftsbild, Waldkorridor, Schreiben der Neuen Heimat Bayern vom Juli 1968 verwiesen.

Hauptverkehrsverbindungen – Belastung der Anwohnerstraßen

Hierzu wird auf die Ausführungen unter Ziffer 7.3.3. Fließender individueller Verkehr verwiesen.

2.3. Billigungsbeschluss

2.3.1. Mangelhafte vorbereitende Arbeiten

Man kritisiere in Bezug auf den Billigungsbeschluss mangelhafte vorbereitende Arbeiten und fehlende Abwägung in diesem Zusammenhang. Im Billigungsbeschluss unter A) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, 4. Chancengleichheit von Antragstellerinnen und Antragstellern werde in der Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung geschrieben, dass zur Klärung der Natur- und landschaftsschutzrechtlichen Fragestellungen seitens der Unteren Naturschutzbehörde auf der Grundlage eines Strukturkonzepts die wesentlichen Voraussetzungen benannt worden seien, um die weitere Planung zu ermöglichen. Das Strukturkonzept vom 31.07.2015 sei nicht von der Unteren Naturschutzbehörde erstellt worden, sondern der Unteren Naturschutzbehörde von einer Arbeitsgemeinschaft eines Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros zur Verfügung gestellt worden, um eine allererste Beurteilung unter dem Gesichtspunkt der planungsrechtlichen Voraussetzungen des Landschaftsschutzes noch vor dem Aufstellungsbeschluss und der nachfolgenden Behördenbeteiligung abgeben zu können. Die wesentlichen

Voraussetzungen seitens der Unteren Naturschutzbehörde für die weiteren Planungen seien im Aufstellungsbeschluss vom 19.10.2016 benannt. Es werde auch auf den Aufstellungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06719), Kapitel 3.2. Natur und Landschaft; Naturhaushalt verwiesen. Im Billigungsbeschluss seien diese Voraussetzungen nicht mehr benannt worden, weil sie durch Überarbeitung des Konzeptes seitens der Unteren Naturschutzbehörde als erfüllt betrachtet werden könnten. Der Einwendende verlange eine Quelle, aus der offiziell und nachweislich hervorgehe, was diese wesentlichen Voraussetzungen seien. Sollte dies nicht möglich sein, fehlten diese wesentlichen Voraussetzungen ganz offensichtlich, um die weitere Planung zu ermöglichen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schreibe in seiner Stellungnahme im Billigungsbeschluss unter 4. Chancengleichheit von Antragstellerinnen und Antragstellern, dass zur Klärung der Natur- und landschaftsschutzrechtlichen Fragestellungen seitens der Unteren Naturschutzbehörde auf der Grundlage eines Strukturkonzepts die wesentlichen Voraussetzungen benannt worden seien, um die weitere Planung zu ermöglichen.

Somit erschienen diese wesentlichen Voraussetzungen Grundlage oder wichtig zu sein, um die weitere Planung zu ermöglichen. Laut Referat für Stadtplanung und Bauordnung sei dieses Strukturkonzept der Unteren Naturschutzbehörde aber dafür zur Verfügung gestellt worden, um eine allererste Beurteilung unter dem Gesichtspunkt der planungsrechtlichen Voraussetzungen des Landschaftsschutzes noch vor dem Aufstellungsbeschluss und der nachfolgenden Behördenbeteiligung abgeben zu können. Es sei aber ein Unterschied, ob die Untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage eines Strukturkonzepts die wesentlichen Voraussetzungen benenne, um die weitere Planung zu ermöglichen oder ob die Untere Naturschutzbehörde eine allererste Beurteilung noch vor dem Aufstellungsbeschluss und der nachfolgenden Behördenbeteiligung abgeben könne. Eine allererste Beurteilung sei etwas Anderes, als das Benennen von wesentlichen Voraussetzungen. Eine allererste Beurteilung erscheine grob und unfundiert, weil es noch nichts gäbe. Das Benennen von wesentlichen Voraussetzungen setze eine differenzierte Auseinandersetzung mit der Sachlage voraus, andernfalls könnten weder „Voraussetzungen“ noch „wesentliche“ identifiziert worden sein. Auch solle eine Klärung der Natur- und landschaftsschutzrechtlichen Fragestellungen erfolgen. Laut Referat für Stadtplanung und Bauordnung sei dieses Strukturkonzept der Unteren Naturschutzbehörde scheinbar nur dafür zur Verfügung gestellt worden, um unter dem Gesichtspunkt der planungsrechtlichen Voraussetzungen des Landschaftsschutzes eine allererste Beurteilung abgeben zu können. Der Einwendende wundere sich, weil die Klärung der Natur- und landschaftsschutzrechtlichen Fragestellungen mehr sei als planungsrechtliche Voraussetzungen des Landschaftsschutzes, bei letzterem fehle ganz offensichtlich der Naturschutz. Der Einwendende frage, warum diese vermeintliche Reduzierung in der Qualität des Wertes dessen erfolge, was zum Ermöglichen der weiteren Planung notwendig sei bzw. notwendig erscheine. Der Einwendende vermute, dass die Antwort in der Qualität des Strukturkonzepts liege, die das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dem Einwendenden auf Nachfrage zugestellt habe und das aus unbekanntem Gründen nicht Teil des

Billigungsbeschlusses bzw. dessen Anhängen zu sein scheine. Der Einwendende führe den Inhalt des Strukturkonzepts auf. Damit die weitere Planung habe ermöglicht werden können, habe zunächst die Klärung der Natur- und landschaftsschutzrechtlichen Fragestellungen erfolgen müssen, wozu die Untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage dieses Strukturkonzepts die wesentlichen Voraussetzungen benannt habe.

Auf der Grundlage von Reihenmittelhäusern und 1.600 m²

Versiegelungsflächenunterschied zwischen Strukturkonzept (4.030 m²) und aktuell geplanter Versiegelung laut Billigungsbeschluss, Teil Begründung, 10. Daten zum Bebauungsplan (5.690 m²) seien die wesentlichen Voraussetzungen benannt worden, um zunächst zu versuchen, drei- bis viergeschossige Klötze in das Landschaftsschutzgebiet zu setzen, die immer noch dreigeschossig seien. Es gebe scheinbar nichts, was erkläre (mit Begründung und auf Grundlage einer Abwägung), wie die Untere Naturschutzbehörde zu diesem Ergebnis der wesentlichen Voraussetzungen komme. Es gebe keine Schlagwortsammlung, keine Listen mit wesentlichen und unwesentlichen Voraussetzungen, keine Erläuterung und Begründung, warum welche Voraussetzungen wesentlich sein sollten und vor allem fehle alles, was durch die geplante Bebauung im Landschaftsschutzgebiet an möglichen Schäden entstehe bzw. entstehen könnte (besonders Gewichtung bezüglich der Schwere der Nachteile für Landschaftsschutzgebiet, Umwelt und Natur). Auch sei unklar, wie eine zunächst lockere Reihenhausbebauung (gemäß Strukturkonzept) als Grundlage zur Klärung der Natur- und landschaftsschutzrechtlichen Fragestellungen und zur Benennung der wesentlichen Voraussetzungen im Verlauf des Verfahrens zunächst in eine fette drei- bis viergeschossige Wohnblockbebauung mutieren habe können, die nach Protest aus der Bevölkerung auf drei Geschosse reduziert worden sei. Gleiches gelte für die Versiegelung der geplanten Bebauung (4.030 m² zu 5.690 m²). Besonders unerklärlich sei dabei, dass sich die anfänglich benannten wesentlichen Voraussetzungen scheinbar sehr flexibel an die sich ändernde Bebauungsplanung angepasst hätten bzw. anpassen ließen. Das erwecke den Eindruck eines puren Akts der Willkür.

Es müsse abgewogen werden, welche Folgen die weitere Planung sowie Änderungen derselben hätten und ob diese potentiellen Folgen die wesentlichen Voraussetzungen berührten. Dies sei schriftlich festzuhalten und der Öffentlichkeit nachvollziehbar zu präsentieren. Der Einwendende fordere deshalb im Rahmen einer neuen öffentlichen Auslegung zu präzisieren, was die wesentlichen Voraussetzungen exakt seien, insbesondere unter Herstellung eines Bezugs zwischen der Formulierung „wesentlichen Voraussetzungen“ und den Punkten, die darunter zusammengefasst seien, und wo die „wesentlichen Voraussetzungen“ erstmals als solche im Verfahren explizit benannt worden seien und im Rahmen welchen Procederes sowie welcher Überlegungen bzw. Abwägungen diese wesentlichen Voraussetzungen definiert, festgelegt bzw. gefunden worden seien. Dies sei unverzichtbar, weil die wesentlichen Voraussetzungen Dreh- und Angelpunkt oder Eckstein der maßgeblichen Argumentation des Referates für Stadtplanung und Bauordnung im Billigungsbeschluss zu sein schienen. Der Einwendende verweise auch auf den Aufstellungsbeschluss unter I. Vortrag der Referentin, 1. Antrag Nr. 14-20 / Nr. 00045 vom 06.06.2014, 3.2. Natur und Landschaft, Naturhaushalt. Demnach

halte es das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Untere Naturschutzbehörde nach Prüfung für vertretbar, das Planungsgebiet im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets zu belassen, wenn seine landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen aufrechterhalten oder möglichst verbessert würden. Negative Auswirkungen müssten langfristig begrenzt werden. Deshalb müsse unter anderem der im Süden anschließende Bannwald unberührt bleiben. Der unbedarfte Laie könnte daher denken, dass der Bannwald geschützt werde. Dies sei verwunderlich, da im Billigungsbeschluss, Teil Begründung unter 9.1.2.2. Übergeordnete Planungsgrundlagen, Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) und Verordnung des Landratsamtes München (BannwaldV – München-Südost) aufgeführt sei, dass die Waldgebiete als Bannwald geschützt seien. Im Billigungsbeschluss unter B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB, 3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sei zudem aufgeführt, dass die Rodung von Bannwald grundsätzlich zu versagen sei. Rechtlich gesicherte Dinglichkeiten oder andere gesetzlich geregelte Sachen brauche das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Untere Naturschutzbehörde nicht als durch sie selbst geschützt und verantwortungsvoll im Ergebnis bzw. als Erfolg des Benennens im Rahmen der wesentlichen Voraussetzungen zu verkaufen. Es sollte selbstverständlich sein, dass alle Gesetze (insbesondere Art. 9 und 11 des BayWaldG) und Verordnungen (insbesondere BannwaldV-München-Südost, LandschaftsschutzV 900), die auf diesem Grundstück bzw. auf Teilflächen gelten würden, eingehalten würden und es dafür nicht einer öffentlichkeitswirksamen Wiederholung bedürfe. Besonders dann, wenn durch eine solche öffentlichkeitswirksame Wiederholung der Unteren Naturschutzbehörde nicht klar sondern eher verschleiert werde, dass die Forderung, dass der im Süden anschließende Bannwald unberührt bleiben müsse, bereits unverrückbar gesichert sei. Es werde gefragt, ob es wirklich so wenige echte und gute Gründe gebe, das Planungsgebiet im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets zu belassen, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Untere Naturschutzbehörde solche Selbstverständlichkeiten aufnehmen und verschleiert darstellen müsse.

Dies sei nach Auffassung des Einwendenden eine unbedingt zu korrigierende Falschangabe bzw. Fehlfeststellung in den Unterlagen, die sogar bis in den Aufstellungsbeschluss reiche. Möglicherweise hätten Stadträt*innen gegen den Aufstellungsbeschluss gestimmt, wenn klar gewesen wäre, dass der Bannwald bereits einen quasi absoluten Schutz genieße. Möglicherweise hätten Stadträt*innen es dann abgelehnt, das Planungsgebiet im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets zu belassen, weil den Stadträt*innen die bei fehlendem Bannwald-Aspekt („der im Süden anschließende Bannwald müsse unberührt bleiben“) verbleibenden und aufgezählten Aspekte bezüglich der landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen, die aufrechterhalten oder möglichst verbessert werden sollten bzw. müssten, zu wenig, zu mager bzw. zu dünn gewesen wären.

Der Einwendende fordere deshalb im Rahmen einer neuen öffentlich Auslegung zu korrigieren, dass die selbstverständliche Forderung, dass der im Süden anschließende Bannwald unberührt bleiben müsse, im Argumentekanon bezüglich der Aussage, dass es vertretbar sei, das Planungsgebiet im

Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets belassen zu können, wenn seine landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen aufrechterhalten oder möglichst verbessert würden, gestrichen werde, weil dies keine Option sei sondern bereits gesetzlich geregelt sei. Auch müsse in diesem Zusammenhang mitgeteilt werden, dass dieser Fehler bereits im Aufstellungsbeschluss existiere. Eine begründete Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung - Untere Naturschutzbehörde, warum der Aufstellungsbeschluss trotz dieser falschen, die Öffentlichkeit und die Stadträt*innen täuschenden Darstellung weiterhin Rechtskraft habe bzw. zulässig sei, werde gefordert und sei unverzichtbar. Andernfalls fühle sich der Einwendende insbesondere in Bezug auf sein rechtliches Gehör verletzt. Außerdem könnte der Einwendende nicht gegen die diesbezügliche Auffassung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung - Untere Naturschutzbehörde gezielt vor Gericht vorgehen.

Stellungnahme:

Strukturkonzept, Untere Naturschutzbehörde

Das Strukturkonzept vom 31.07.2015 stellt eine Planungsgrundlage dar, auf der das weitere Planungsgeschehen und -ablauf, vor allem zur Erstellung des Rechtsplanes mit Satzung, ermöglicht werden soll.

Diese Arbeitsgrundlage wurde durch die vom Planungsbegünstigten beauftragten Architektur- und Landschaftsplanungsbüros erstellt und fasst die bis dahin erstellten Ergebnisse der Erstuntersuchungen zusammen.

Dieses Strukturkonzept wurde auch der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zur Verfügung gestellt.

Derartige Konzepte sind nicht abschließend und hinsichtlich der Genauigkeit im weiteren Planungsverlauf, vor allem bezüglich der Anpassungsbedarfe aus Politik, Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung anzupassen und zu verifizieren.

Die Untere Naturschutzbehörde hat auf dieser Grundlage die grundsätzlichen Voraussetzungen für ein mögliches Planungsvorhaben auf der Grundlage des Natur- und Artenschutzes, sowie des Landschaftsschutzes benannt; diese wurden in den Aufstellungsbeschluss vom 19.10.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06719) übernommen und sind dort unter Ziffer 4, den Planungszielen dargestellt. Mit dem Billigungsbeschluss vom 03.02.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02368) und den in diesem Rahmen zur Verfügung gestellten Unterlagen wurde es der Unteren Naturschutzbehörde ermöglicht, die Umsetzung festzustellen. Sie erscheinen deshalb nicht mehr textlich. Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) die Umsetzbarkeit des Vorhabens im Wesentlichen bestätigt.

Eine weitere öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2119 ist nicht erforderlich.

Bannwald

Die Berücksichtigung der Belange des Bayerisches Waldgesetzes (BayWaldG), insbesondere Art. 11 BayWaldG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2005 ist durch die seitens der Unteren Naturschutzbehörde benannten Maßgaben („der im Süden anschließende Bannwald muss unberührt bleiben. Die

Bannwaldgrenze ist in die Planunterlagen einzutragen.“) im Aufstellungsbeschluss vollständig umgesetzt. Die Umsetzbarkeit des Vorhabens bezüglich dieser Maßgaben wurden auch durch die zuständige Fachbehörde im Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) geprüft, beurteilt und in den jeweiligen Verfahrensschritten zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB umfassend dargestellt und inhaltlich ergänzt. Der Bannwald ist im Rechtsplan als Waldfläche festgesetzt. Weitere Festsetzungen zum Wald sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nicht möglich. Unter § 10 „Einfriedungen“ der Satzung wird die räumliche Abgrenzung des Bannwaldes gegenüber den privat genutzten Grün- und Freiflächen zu dessen Schutz festgesetzt.

Die grafische Darstellung im Rechtsplan und die dazugehörigen Festsetzungen sind erforderlich, um den Schutzbedürfnissen des Bannwaldes zu entsprechen. So bestehen in den umliegenden Waldgebieten, wie z.B. entlang der Gerstäckerstraße massive walddrechtliche Missstände durch private Gartennutzungen, die durch das AELF behoben werden müssen. Auch im Planungsgebiet selbst liegen bauliche Anlagen (ehemaliger Tennisplatz, Spielgeräte) im Bereich des Bannwaldes vor. Derartige Fehlentwicklungen, vor allem durch Inanspruchnahme für private Gartennutzungen sollen durch die getroffenen Festsetzungen von Anfang an vermieden werden.

Schutzvorschriften in der Gesetzgebung entfalten ihre Schutzziele in der Realität oftmals nur durch sichtbare Umsetzungen vor Ort und müssen daher durch örtlich sichtbare Vorkehrungen kenntlich gemacht werden.

Die Fläche im Planungsgebiet südlich der Bannwaldgrenze ist mit Umsetzung des Bebauungsplanes durch die Grundstückseigentümer fachgerecht aufzuforsten und dauerhaft unter forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bewirtschaften. Auch hierfür ist die Darstellung im Rechtsplan erforderlich, um die Abgrenzung erkennbar zu machen.

2.3.2. Allgemeine Fehler und Mängel des Billigungsbeschlusses

Weiterhin weise der Billigungsbeschluss, der während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden sei zu viele Fehler, Unklarheiten, Widersprüche, Zweideutigkeiten, gänzlich fehlende oder nicht ausreichende Qualifizierung von Begriffen usw. auf. Diese würden nachfolgend belegt.

Der Billigungsbeschluss müsse im Wesentlichen fehlerfrei und insbesondere frei von Unklarheiten, Widersprüchen und Zweideutigkeiten sein, weil die Öffentlichkeit andernfalls nicht herausarbeiten und prüfen könne, ob die oft fehlende aber notwendige klare Argumentation des Referates für Stadtplanung und Bauordnung einer gründlichen und kritischen Prüfung durch die Öffentlichkeit standhalten könne. Wenn aber Fehler, Unklarheiten, Widersprüche, Zweideutigkeiten usw. das Lesen zu sehr erschweren und so der klare Blick auf die Argumente des Referates für Stadtplanung und Bauordnung getrübt oder manchmal sogar unmöglich werde, müsse nach Rechtsverständnis des Einwendenden nachgebessert werden, ohne dass der Öffentlichkeit dadurch Nachteile entstünden. Mithin müsse die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit einer korrigierten Fassung wiederholt werden. Dies sei auch

erforderlich, da die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nur für die Zeit vom 09.06.2021 mit 09.07.2021 erfolgt sei. Vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu verantwortende unzumutbare Lese-, Verständnis- und Durcharbeitungserschwernisse würden zu Lasten und zum Nachteil der Öffentlichkeit und somit auch des Einwendenden gehen, was ob der Kürze der Zeit der Auslegung unzumutbar sei. Insbesondere die bemängelten Unklarheiten könnten auch nicht durch eine Verlängerung dieser Zeit vom 09.06.2021 mit 09.07.2021 geheilt werden, weil die Öffentlichkeit nicht wissen könne, was das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gemeint habe. Die Fehler, Unklarheiten, Widersprüche, Zweideutigkeiten usw. seien beispielsweise nicht präzise Bezüge des Referates für Stadtplanung und Bauordnung an einer Stelle des Billigungsbeschlusses auf andere Stellen in diesem Dokument, sich unterscheidende Angaben bzw. Fakten zum gleichen Sachverhalt usw.

Im Billigungsbeschluss unter Entwurf Satzungstext § 1 bis § 18 werde unter anderem beschrieben, was die neue Fläche alles können solle, mit welcher Mächtigkeit diese Fläche zu einem blühenden, die Natur bereichernden Vorzeigelandstrich werde. Zum Beispiel seien gemäß § 17 Abs. 1 naturnaher, lichter Eichen-Hainbuchen-Wald mit einer lockeren Strauchschicht und trockene Offenlandinseln vorzusehen, gemäß § 16 öffentliche Grünfläche mit Gehölzen und artenreichen Wiesenflächen und ein naturnaher Spielplatz und an anderen Stellen vieles mehr. Der Einwendende glaube dies nicht und fordere eine detaillierte Karte mit exakter Festlegung dieser tollen Flächen, insbesondere deshalb, weil im Billigungsbeschluss unter 11. Freiflächen: Spielplatz, Quartiersplatz; Stellungnahme stehe, dass die Errichtung einer öffentlichen Grünfläche den grundsätzlichen Zielen im Rahmen der Aufstellung entspreche und die spätere Gestaltung und Ausformulierung im Detail erst im Rahmen der Umsetzung konkretisiert werde. Der Einwendende stelle fest, dass im Abschnitt Entwurf Satzungstext des Billigungsbeschlusses große Ankündigungen zu erfolgen schienen, die noch nicht im Detail geplant worden seien. Das sei nicht das Papier wert, auf das es gedruckt worden sei. Es solle in einem Landschaftsschutzgebiet gebaut werden. Der Einwendende verlange präzise Auskünfte, wie die Gestaltung der Landschaft detailliert zu erfolgen haben werde ohne Schlupflöcher für den Investor und ohne Risiken für Öffentlichkeit, Umwelt und Natur. Nur so würde sichergestellt, dass die in Aussicht gestellten Wohltaten für Natur und Umwelt nicht verloren gingen. Es habe ohnehin schon durch Vernichtung und Schaden Verluste für das Landschaftsschutzgebiet gegeben und durch die geplante Bebauung drohten zusätzliche Verluste.

Stellungnahme:

Allgemein verständlich formulierte Verwaltungsvorlagen

Damit ein Bebauungsplan in Kraft treten kann, bedarf es eines ordnungsgemäß durchgeführten Verfahrens. Das Baugesetzbuch (BauGB) enthält die Anforderungen für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen. Bebauungspläne werden als gemeindliche Satzungen (§ 10 Abs. 1 BauGB) erlassen und enthalten gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Inhalt,

Umfang und räumliche Geltung dieser Festsetzungen müssen sich eindeutig und verständlich aus dem Bebauungsplan feststellen lassen. Eigentümer*innen, Bürger*innen, die Allgemeinheit sowie Rechtsanwender*innen müssen zweifelsfrei erkennen können, wie ein Grundstück oder ein Teil davon baulich genutzt werden darf. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden alle öffentlichen und privaten Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind ermittelt, bewertet und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Begründung des Bebauungsplans hat das Ziel allen am Planungsprozess Beteiligten die Planungsschritte und den Abwägungsprozess ausgehend vom Planungsanlass über die Bestandsanalyse bis hin zum Konzept mit seinen Auswirkungen möglichst transparent zu machen. Auch soll die Begründung klar herausarbeiten, warum und mit welcher Zielsetzung die einzelnen Festsetzungen getroffen wurden. Ziel der Verwaltung hierbei ist, den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht soweit wie möglich allgemein verständlich zu verfassen. Diesen Anforderungen entsprechen die Beschlussvorlagen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119. Bei Verständnisschwierigkeiten gab es während der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, sich schriftlich oder telefonisch an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu wenden oder einen Termin mit Mitarbeiter*innen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zu vereinbaren. Die Plangeberin ist der Überzeugung, dass der Billigungsbeschluss rechtskonform ist und keine, wie eingewendet wurde, „Fehler, Unklarheiten, Widersprüche, Zweideutigkeiten, gänzlich fehlende oder nicht ausreichende Qualifizierung von Begriffen“ enthält.

Darstellungen und Festsetzungen zu Belangen der Grünordnung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 besteht aus dem Entwurf zum Rechtsplan sowie der Satzung mit Begründung.

Unter Ziffer 5. der Begründung sind die Festsetzungen zur Grünordnung umfassend und nachvollziehbar beschrieben. Der Rechtsplan gibt Auskunft über die Verortung z.B. der unter Ziffer 5.2 beschriebenen öffentlichen Grünfläche oder unter Ziffer 5.3 benannten Ausführungen zu Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturnaher, lichter Eichen-Hainbuchen-Wald). Die Festsetzungen zur Grünordnung sind unter §§ 14 bis 17 der Satzung nachvollziehbar aufgeführt. Eine bis in die Detailebene einer späteren Ausführungsplanung vorgeschriebene Regelung ist nicht Aufgabe und Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Sie hat einen grundsätzlich rahmengebenden Charakter, der im Rahmen der Umsetzung des Planungsvorhabens noch genügend Spielraum für Gestaltung gewähren muss. Die hier getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung spiegeln bereits die Lage im Landschaftsschutzgebiet mit erhöhten Anforderungen zur Ausgestaltung wider. So ist die vorwiegende Verwendung von heimischen Gehölzen des Eichen-Hainbuchen-Waldes (entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation) gemäß § 15 der Satzung in Flächen vorzusehen, die landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen sind. Für die als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind unter § 17 der Satzung noch tiefer gehende fachliche Festsetzungen getroffen, die im Benehmen mit dem Baureferat Gartenbau bei Herstellung der Flächen zu planen

sind. Die flächenhaften Darstellungen im Rechtsplan und textlichen Satzungsbestimmungen sind regelmäßiger Standard in der Bauleitplanung und wurden hier im hohen Maße durch die besonderen Anforderungen des Planungsgebietes aufgewertet.

2.3.3. Abwägungsfehler im Billigungsbeschluss

Es bestehe keine objektive Unabhängigkeit der Unteren Naturschutzbehörde gegenüber dem Oberbürgermeister, der Referatsleitung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung und der Leitung der Hauptabteilung IV. Die Untere Naturschutzbehörde sei organisatorisch und disziplinarisch abhängig, insbesondere von der Referatsleitung und der Leitung der Hauptabteilung IV. Die Untere Naturschutzbehörde könne deshalb nicht als unabhängig im Sinne eines Anwalts von Natur, Umwelt und Landschaftsschutz betrachtet werden, das heiÙe die im Billigungsbeschluss vorgetragenen Beteuerungen, die Untere Naturschutzbehörde hätte geprüft usw. seien insbesondere bezüglich der fehlenden Unabhängigkeit bei selbständigen Entscheidungen der Unteren Naturschutzbehörde gegenüber der Referatsleitung und der Leitung der Hauptabteilung IV unglaubwürdig. Sollte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dem Vorwurf, dass die Untere Naturschutzbehörde als organisatorisch und disziplinarisch abhängig gelte, widersprechen, sei dies glaubwürdig und rechtssicher schriftlich zu belegen, insbesondere bezüglich eines (existenz-)angstfreien selbstbestimmten unabhängigen Treffens von Entscheidungen. Andernfalls werde von der Richtigkeit des erhobenen Vorwurfs ausgegangen, womit die Abwägung einen schwerwiegenden Mangel aufweisen würde, nämlich eine Art der grundsätzlichen Befangenheit in Form einer Abhängigkeit der Unteren Naturschutzbehörde.

Wenn aber das Referat für Stadtplanung und Bauordnung von den Stadträt*innen mit der Planung im Landschaftsschutzgebiet beauftragt werde und diese beauftragte Planung allem Anschein nach auf „Teufel komm raus“ realisiert werden solle, dann wäre eine derart organisatorisch und disziplinarisch abhängige Untere Naturschutzbehörde für das Kontrollieren, Rahmengenben und gegebenenfalls Beschützen der Interessen von Umwelt, Natur und Landschaftsschutz gänzlich ungeeignet, weil sie auf Grund ihrer Art der Einbindung in die Organisation dazu nicht befähigt sei insbesondere wegen der fehlenden Autonomie und der fehlenden Macht der Durchsetzung. Das Benennen von „wesentlichen Voraussetzungen“, die die Untere Naturschutzbehörde für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung benenne, schaffe bei Vorliegen eines organisatorischen und disziplinarischen Abhängigkeitsverhältnisses keine Glaubwürdigkeit bezüglich einer gleichberechtigten Interessenabwägung, nämlich zwischen einerseits Natur, Umwelt und Landschaftsschutz und andererseits der seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung gestellten Forderung dort Baurecht zu ermöglichen. Es wäre seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zumindest ausführlich glaubhaft zu begründen, warum die Untere Naturschutzbehörde frei von Einflussnahme entscheiden können sollte. Auch die Tatsache, dass beispielsweise die illegale Heckenrodung auf diesem Grundstück nicht von der Unteren Naturschutzbehörde bemerkt worden sei und

erst nach massivem öffentlichem Druck verfolgt und geahndet worden sei, zeige, wie zahnlos, unselbständig, nicht-eigeninitiativ und unzuverlässig die Untere Naturschutzbehörde bzgl. wichtiger Ereignisse und deren geregelter gesetzlicher Ahndung sei. Laut des Einwendenden sei es unglaublich, dass die Untere Naturschutzbehörde an anderer Stelle so tue, als wäre sie die Gewissenhaftigkeit in Person.

Auch die völlig gegensätzliche Auffassung des BUND Naturschutz in Bayern e.V. in Form strikter Ablehnung des geplanten Bauprojekts zeige, wie weit die Untere Naturschutzbehörde offensichtlich von Einschätzungen bekanntermaßen anerkannter Fachleute auf diesem Gebiet entfernt sei.

Die im Betreff genannte Planung sei formell und materiell rechtswidrig. Das Abwägungsmaterial sei nicht hinreichend, zutreffend und vollständig ermittelt und bewertet worden. Es werde auf die §§ 2 Abs. 3, 4a BauGB verwiesen. Ferner fehle es an der Erforderlichkeit der Planung. Es werde auf § 1 Abs. 3 BauGB verwiesen. Insbesondere sei das Gebot planerischer Konfliktbewältigung nicht berücksichtigt worden. Es fehle auch an einer ordnungsgemäßen Abwägung. Es werde auf § 1 Abs. 7 BauGB verwiesen.

Wenn man sich das Grundstück vor Ort mit der seit Jahren aufgegebenen Nutzung sowie die geltenden Rechtsgrundlagen betrachte, stelle sich zuerst die Frage, warum die Stadt München an dieser für den Naturschutz äußerst sensiblen Lage unbedingt eine Wohnbebauung umsetzen wolle. Allein der Bedarf an Wohnraum rechtfertige dies nicht. Da die Grundstücke in Privatbesitz seien, sei die Bedeutung des Eigentums zwar ein besonders wichtiger Belang im Abwägungsprozess, allerdings sei nicht erkennbar, dass in den bisherigen Planungen auch die Möglichkeit einer zur Wohnbebauung alternativen Planung überlegt worden sei. Es sei lediglich untersucht worden, mit welchen grünordnerischen Maßnahmen allein eine Wohnbebauung im Landschaftsschutzgebiet gerechtfertigt werden könnte. Begründet werde dies mit dem Argument, dass aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs die Wiederverwertung brachliegender versiegelter Flächen vertretbar sei. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sei an mehreren Stellen darauf hingewiesen worden, dass die Entwicklung eines Wohngebietes in dieser besonderen und schutzwürdigen Lage nicht weiter verfolgt werden sollte, sondern dieses Gebiet im Sinne der ökologischen und klimatischen Nachhaltigkeit wieder renaturiert werden sollte. Diese grundsätzlichen alternativen Planungsansätze seien in der Abwägung durch die Stadt München mit dem Argument abgelehnt worden, dass die Versorgung mit Wohnraum in München eine bedeutende Herausforderung darstelle, die Flächen für Wohnungsbau in München begrenzt seien und deshalb im ganzen Stadtgebiet mit Arrondierungen und Ergänzungen Wohnraum geschaffen würde. Dabei werde immer wieder auf den Stadtratsantrag vom 06.06.2014 verwiesen, mit dem die Stadtverwaltung beauftragt worden sei, eine Planung zugunsten eines Wohnungsbaus auf diesem Grundstück einzuleiten. Eine differenzierte Betrachtung zur Ausweisung von Wohnbauland habe nicht stattgefunden. In der Abwägung werde lediglich angeführt, dass die Fläche an der Fauststraße 90 aus verschiedenen Gründen besonders für eine Wohnnutzung in Frage käme. Insbesondere sei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Jahr 2014

durch den Stadtrat beauftragt worden zu prüfen, ob und wie das brachliegende Grundstück für eine Wohnnutzung herangezogen werden könne. Durch die Untere Naturschutzbehörde sei die Umsetzbarkeit unter engen Rahmenbedingungen bestätigt worden. Die verschiedenen Gründe, warum die Fläche an der Fauststraße besonders für eine Wohnnutzung in Frage käme, seien jedoch nicht aufgeführt worden.

Nachdem der Planungsprozess und die eingeleiteten Bauleitplanverfahren seit Juni 2014 andauerten und die Entwicklung eines Wohngebiets äußerst umstritten sei, hätten Herr StR Hans Podiuk, Frau StRin Anja Burkhardt, Herr StR Sebastian Schall und Frau StRin Beatrix Burkhardt am 24.01.2020 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt zu prüfen, ob in der Fauststraße eine ökologische Einfamilienhausbebauung, die sich nach § 34 BauGB örtlich in die Umgebung einfüge, möglich wäre. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sei nach Prüfung zu dem Ergebnis gekommen, dass mit Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1209 die Fläche nach § 35 BauGB, Außenbereich, zu beurteilen wäre, in dem eine ökologische Einfamilienhaussiedlung nicht zulässig wäre. Ferner werde in dieser Stellungnahme ausgeführt, dass mit einem neuen Bebauungsplanentwurf analog der Umgebungsbebauung nicht die Hälfte der im Aufstellungsbeschluss vom 19.10.2016 festgelegten Wohneinheiten realisierbar wäre. Mit diesem Ansatz stelle sich im Vergleich zum kompakten Entwurf immer ein höherer Anteil versiegelter Erschließungsfläche pro Wohneinheit und ein höherer Versiegelungswert pro Wohneinheit dar. Dieser Stadtratsantrag, der für das beabsichtigte Wohngebiet eine geringere Dichte vorschläge als die bisher geplante, werde von der Stadtverwaltung faktisch abgelehnt, weil der Anteil von versiegelter Erschließungsfläche je Wohneinheit in Relation höher werde. Eine gegeneinander und untereinander gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sei im vorliegenden Abwägungsprozess daraus nicht zu erkennen.

Der Entwurf des Bebauungsplans sehe auf dem Grundstück eine Wohnbebauung vor, die sowohl der Darstellung des Flächennutzungsplans, den Zielen des Regionalplans sowie der Landschaftsschutzverordnung der Stadt München widerspreche. Um dennoch im Planbereich eine Wohnnutzung realisieren zu können, solle bei der Umsetzung der Planung besonders auf Energieeffizienz, sparsame Erschließung, Regenwassernutzung, etc. geachtet werden. Dazu seien in der Begründung zum Bebauungsplan städtebauliche, landschaftsplanerische, verkehrliche und sonstige Ziele formuliert worden.

Ein Einwendender gibt grundsätzliche Mängel bei der Einzelabwägung an. Es scheine grundsätzlich keine Einzelabwägung zu wesentlichen Schwerpunktthemen des Billigungsbeschlusses vorgenommen worden zu sein. Insbesondere fehle z.B. zu Themen wie Klima, Grünkorridor usw. eine Auflistung, Wertung bzw. Wichtung und Gegenüberstellung von Fakten bzw. Sachen, die eine Verbesserung oder Verschlechterung dieser Themen durch das Bauprojekt zur Folge hätten. Der Einwendende frage, wenn aber die Auflistung solcher Fakten bzw. Sachen fehle, wie wolle das Referat für Stadtplanung und Bauordnung glaubhaft begründen, eine den Anforderungen ans Bauen im Landschaftsschutzgebiet gerecht werdende Abwägung läge der Entscheidung für

die Zustimmung bzw. Befürwortung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2119 zugrunde. Der Einwendende frage weiter, wie die Öffentlichkeit oder ein Gericht in der Lage sein sollten, die Entscheidungsfindung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zu Einzelthemen wie Klima, Grünkorridor usw. nachvollziehen und überprüfen zu können. Nicht einmal die Vollständigkeit der für die nicht nachvollziehbare Abwägung zugrundeliegenden Fakten bzw. Sachen könne von der Öffentlichkeit überprüft werden. Die Erstellung solcher Listen bzw. Tabellen mit Auflistung, Wertung bzw. Wichtung und Gegenüberstellung von Fakten bzw. Sachen, die eine Verbesserung oder Verschlechterung dieser Themen durch das Bauprojekt zur Folge hätten, werde explizit gefordert. Dabei sei nachzuweisen (exakte Quellen), dass diese Fakten bzw. Sachen bereits vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung benannt thematisiert worden seien. Neu hinzukommende Fakten bzw. Sachen seien als solche zu kennzeichnen mit einer Erläuterung, warum diese jetzt in die Abwägung einfließen. Dies sei unerlässlich, damit sich die Öffentlichkeit und der Einwendende ein Bild davon machen könnten, wie die Abwägung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zustande gekommen sei. Es gehe hier um Bauen im Landschaftsschutzgebiet.

Ein Einwendender gibt grundsätzliche Mängel bei der Gesamtabwägung an. Es scheine auch eine Gesamtabwägung der wesentlichen Schwerpunktthemen des Billigungsbeschlusses, z.B. zu Themen wie Klima, Grünkorridor usw., unter- bzw. gegeneinander zu fehlen, wobei eine Auflistung dieser Themen, deren begründete Wertung bzw. Wichtung untereinander und deren abschließender Gesamteinfluss auf das Planungsgebiet nachvollziehbar deutlich werden müssten. Schließlich solle hier im Landschaftsschutzgebiet ein klimatisch wichtiges Grundstück mit Tiermigrationskorridorfunktion zu privatem Wohnungsbau gemacht und massiv bebaut werden. Nach Auffassung des Einwendenden bedürfe es in einem solchen Fall einer äußerst gewissenhaften und nachvollziehbaren Prüfung und Abwägung wie vorstehend gefordert. Aktuell und mit vorliegenden Unterlagen könne sich die Öffentlichkeit nach Auffassung und begründeter Darlegung des Einwendenden kein wesentliches Bild des Kerns der Abwägung des Billigungsbeschlusses machen. Deshalb fordere der Einwendende ausdrücklich, dass alle Fehler, Unklarheiten, Widersprüche, Zweideutigkeiten usw. korrigiert würden, eine Rein- und Korrekturschrift, aus der die korrigierten Fehler hervorgingen, erstellt würde und die Öffentliche Auslegung mit fehlerfreien Unterlagen wiederholt werde. Seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sei außerdem schriftlich zu versichern, dass keine über die in der Änderungsversion kenntlich gemachten Änderungen hinausgehenden Änderungen vorgenommen worden seien. Diese erneute öffentliche Auslegung sei erforderlich, damit sich die Öffentlichkeit dann in der kurzen Zeit von einem Monat auf den Kern der Argumente des Referats für Stadtplanung und Bauordnung konzentrieren könne.

Der Einwendende halte es für unerlässlich, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung seine Entscheidungen bzw. Auffassungen begründe. Eine bloße Behauptung reiche nicht aus.

Der Einwendende gebe fehlendes inhaltliches, detailliertes und begründetes Eingehen auf Einwände der Öffentlichkeit an. Zudem fehlten viele dieser Einwände in der Abwägung. Allem Anschein nach würden zwar viele von der

Öffentlichkeit und dem Einwendenden genannte Einwände und Kritikpunkte als Antwort auf die Erörterungsveranstaltung vom 26.07.2017 und der Bürgerversammlungsanträge der Jahre 2017 bis 2020 im Billigungsbeschluss genannt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung versäume es jedoch, der Öffentlichkeit dahingehend rechtliches Gehör zu gewähren, dass die Einwände und Kritikpunkte nicht nur genannt und pauschal mit Hinweis auf irgendwelche Quellen für nicht zutreffend erklärt würden, sondern selbstverständlich für jeden einzelnen genannten Einwand und Kritikpunkt präzise abgehandelt würden. Dazu zähle insbesondere, dass für jeden einzelnen genannten Einwand und Kritikpunkt die exakten Quellen, das heiße ein eindeutig identifizierbares Dokument genannt werde, und dass in dieser Quelle der exakte Ort bzw. die exakten Orte der Fundstellen, mit dem der jeweilige Einwand und Kritikpunkt entkräftet werden solle, genannt würden. Des Weiteren bedürfe es einer nachvollziehbaren Begründung, warum die Quelle an der genannten Fundstelle dafür geeignet sei, diesen Einwand und Kritikpunkt zu entkräften, und warum die Offenbarung dieser Fundstelle den Einwand und Kritikpunkt tatsächlich entkräfte. Dies versäume das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, insbesondere die Untere Naturschutzbehörde, sträflich vollumfänglich.

Aktuell erschöpften sich die Ausführungen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung bezüglich der Fundstellen in der jeweiligen Quelle sowie teilweise bezüglich der jeweiligen Quelle in unscharfen, das heiße nicht exakt und unmissverständlich identifizierbaren sowie reproduzierbar wieder auffindbaren Orten. Weiterhin werde mit pauschalen, allgemein gehaltenen Behauptungen versucht, präzise formulierte und auf eng umrissene Sachverhalte begrenzte Argumente, Argumentationsketten und Begründungen zur Seite zu wischen. Von der Öffentlichkeit bzw. dem Verfasser seien jedoch in einer Vielzahl von Fällen eine Kausalität zwischen Maßnahmen seitens des Investors, des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, des Bauprojekt, den daraus folgenden Änderungen der Gegebenheiten vor Ort und den daraus resultierenden Änderungen sowie Folgen für Natur und Umwelt aufgezeigt und begründet worden. Wenn diese Kausalitäten falsch wären, müsste das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in der Lage sein, diese jeweilige Falschheit in jedem Einzelfall begründen bzw. aufzeigen zu können. Sollte dies dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung nicht möglich sein, impliziere dies die Richtigkeit der Argumentation.

Unter I. Vortrag der Referentin, A) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, 7. Naturschutz, Landschaftsbild, Umwelt im Billigungsbeschluss werde von der Öffentlichkeit bzw. dem Einwendenden das Konzeptgutachten Freiraum München 2030 angeführt und detailliert erläutert, wo die geplante Bebauung gegen dieses Konzeptgutachten verstoße bzw. diesem widerspreche. Insbesondere werde auf die Differenz von wirtschaftlichen Interessen des derzeitigen Eigentümers und den Interessen von Landschaftsschutzgebieten, die wesentlich zur Lebensqualität der Bevölkerung beitragen, hingewiesen. Die Funktion des Planungsgebiets als Kaltluftleitbahn und Suchraum für Ausgleichsflächen gehe aus dem Konzeptgutachten Freiraum München 2030 hervor. Auf diese Ausführungen antworte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dass ein Widerspruch des Planungsvorhabens zur Stadtklimaanalysekarte und dem Ausgleichsflächenkonzept der

Landeshauptstadt München sowie zur Konzeption Freiraum München 2030 nicht vorliege.

Diese Antwort sei mangelhaft. Ein detailliertes Eingehen und Abarbeiten der Argumente der Öffentlichkeit und des Einwendenden unterbleibe, obwohl es unerlässlich sei. Es sei ein reiner Akt der Willkür, unbegründet festzustellen, dass ein Widerspruch des Planungsvorhabens zur Stadtklimaanalysekarte und dem Ausgleichsflächenkonzept der Landeshauptstadt München sowie zur Konzeption Freiraum München 2030 nicht vorliege. Es bleibe offen, ob die Stadtklimaanalysekarte, das Ausgleichsflächenkonzept der Landeshauptstadt München sowie die Konzeption Freiraum München 2030 nicht vielleicht doch das Gegenteil dessen offenbaren würden, was das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorstehend behauptete, wenn man die Dokumente aufmerksam läse. Dieses „Offenbleiben“ wäre erst dann behoben, wenn das Referat für Stadtplanung und Bauordnung anhand von Quellen begründe bzw. belege, dass ein solcher Widerspruch tatsächlich nicht vorliege.

Unter I. Vortrag der Referentin, A) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, 7.2. Eingriff in Schutzgebiete im Billigungsbeschluss werde von der Öffentlichkeit bzw. dem Einwendenden angeführt, dass eine weitere planmäßige Bebauung, die die bisherige Bebauung in Dichte und Qualität übersteige, das Wesen eines Landschaftsschutzgebiets konterkarriere und durch den Bau von Wohneinheiten nun eine ständige Störung im Landschaftsschutzgebiet mit zusätzlichem Lärmeintrag existiere. Weiter sei dort aufgeführt, dass es unerklärlich sei, mit welcher Begründung trotz dieser Vielzahl von landschaftsschutzgebietsfeindlichen Aktivitäten eine Zustimmung zur Planung auf diesem Grundstück habe erfolgen können. Auf diese Ausführungen, insbesondere die Themen, dass die geplante Bebauung die bisherige Bebauung in Dichte und Qualität übersteige und dass durch den Bau von Wohneinheiten nun eine ständige Störung im Landschaftsschutzgebiet existiere, antworte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nicht explizit. Die Ausführungen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung erschöpften sich in globalem und pauschalem „Geschwafel“. Mit keinem Wort werde in der dazugehörigen Stellungnahme auf die Zunahme von Dichte und Qualität gegenüber der bisherigen Bebauung oder auf die nun ständige Störung im Landschaftsschutzgebiet durch den Bau von Wohneinheiten eingegangen. Die Lichtemissionen würden als offensichtlicher Teil einer nächtlichen Störung an anderer Stelle im Billigungsbeschluss (I. Vortrag der Referentin, A) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, 7.1. Fehlende Datengrundlage, Stellungnahme) als weitere dem Artenschutz zugute kommende Maßnahmen, wie z.B. der Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungen verkauft. Weltfremder und verlogener könne eine Argumentation für das Bauen im Landschaftsschutzgebiet kaum sein, eine bisher im Landschaftsschutzgebiet nicht vorhandene nächtliche Beleuchtung mit ihrer Einführung als dem Artenschutz zugute kommende Maßnahmen zu verkaufen, weil der Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungen erfolge. Die Untere Naturschutzbehörde gebe sich mit dieser Argumentation der Lächerlichkeit Preis und offenbare entweder ihre Inkompetenz oder nicht existierende Unabhängigkeit. Der Verweis seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung im Billigungsbeschluss unter I. Vortrag der Referentin, A) Frühzeitige Unterrichtung

der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, 7.2. Eingriff in Schutzgebiete, Stellungnahme: „Wie unter Punkt 7 dargestellt, werden die Belange des Natur- und Landschaftschutzes, Klima- und Wasserschutzes, Arten- und Biotopschutzes und Waldschutzes im Planungsverfahren vollkommen berücksichtigt.“ sei pauschal und undifferenziert. Außerdem gebe es zweimal Punkt 7 im Billigungsbeschluss, einmal unter I. Vortrag der Referentin, A) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, 7. Naturschutz, Landschaftsbild, Umwelt und einmal unter Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung, 7. Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten / Maßnahmen. Man frage, welcher gemeint sei. Unter beiden Punkten würden die Fragen der Öffentlichkeit bzw. des Einwendenden nicht beantwortet. Eine Behauptung sei auch nicht dafür geeignet, präzise formulierte und auf eng umrissene Sachverhalte begrenzte Argumente, Argumentationsketten und Begründungen zu entkräften, insbesondere dann, wenn mehrere, mit pauschalen, allgemein gehaltenen Behauptungen zur Seite gewischte, Argumente in Summe einen ganz erheblichen Nachteil für die Umwelt und Natur im Landschaftsschutzgebiet durch die geplante Bebauung begründeten und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dagegen aber kein einziges stichhaltiges Argument benennen und begründen könne, das belegen würde, dass auch nur eine einzige Maßnahme im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung gut für Umwelt und Natur im Landschaftsschutzgebiet wäre. Dabei sei zu beachten, dass nicht alleine die Möglichkeit, eine oder mehrere Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung als gut für Umwelt und Natur im Landschaftsschutzgebiet benennen zu können, ausreiche, um die Bebauung als gut für die Umwelt und Natur bewerten bzw. beurteilen zu können, sondern es müsse abgewogen werden, ob diese eine oder mehrere Maßnahmen im Zusammenhang mit der Bebauung, die als gut für Umwelt und Natur im Landschaftsschutzgebiet benannt worden seien, auch jene Maßnahmen und Folgen aufwiegen würden, das heiße kompensieren würden, die im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung als schlecht bzw. nachteilig für Umwelt und Natur im Landschaftsschutzgebiet benannt worden seien. Eine derartige Abwägung fehle nach Auffassung des Einwendenden im Billigungsbeschluss vollständig.

Ein Einwendender sehe ein Organisationsdefizit in der Verwaltung der Landeshauptstadt München. Das Organigramm der Landeshauptstadt München für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Stand: 1.1.2021) zeige unter IV/5 die Abteilung Naturschutz, das heiße die Untere Naturschutzbehörde, in Abhängigkeit von der Hauptabteilung IV (Lokalbaukommission) und insbesondere von der politischen Leitungsebene. Dies heiße, dass die Belange des Naturschutzes augenscheinlich den politischen Vorgaben aus der Führungsebene des Baureferats [Anmerkung: gemeint ist wohl das Referat für Stadtplanung und Bauordnung] untergeordnet seien. Diese organisatorische Konstruktion begründe von vornherein objektive Zweifel an der Unabhängigkeit der Unteren Naturschutzbehörde in der Landeshauptstadt München. Ein*e objektive*r Beobachter*in könne daher nicht darauf vertrauen, dass es der Unteren Naturschutzbehörde möglich gewesen sei, in den politisch gewollten Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 kritische naturschützende

Auffassungen vollständig einzubringen. Als Beispiel dafür, dass andere Städte wenigstens den Anschein einer politisch unabhängigen Naturschutzbehörde wahrten, wies man auf die Verwaltungsorganisation der Stadt Stuttgart hin, in der das Amt für Umweltschutz und das Baurechtsamt gleichrangig nebeneinander stünden.

Wegen des aufgezeigten Organisationsdefizits der Landeshauptstadt München, das heiße wegen der fehlenden politischen Unabhängigkeit der Unteren Naturschutzbehore, bestehe der Eindruck, dass gegen den politisch gewollten Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 kritische Belange des Naturschutzes aufgrund sachfremder Einflüsse nicht wirksam hätten vertreten werden können. Bei einer solchen Konstruktion müssten die Öffentlichkeit und der Stadtrat der Landeshauptstadt München befürchten, dass ihnen kritische Entscheidungsgrundlagen vorenthalten worden seien und würden. Daher könne die im Bebauungsplan versuchte Abwägung natürlicher Schutzgüter nicht überzeugen.

Ein Einwendender sehe eine Unheilbarkeit des Abwagungsdefizits. Die im Bebauungsplan getroffene Abwägung für das projektierte Bauvolumen sei mangelhaft. Darüber hinaus sei auch nicht ersichtlich, wie der Mangel geheilt werden könnte. Denn eine Planänderung würde auf folgendes Dilemma stoßen:

1. Eine noch voluminosere Planung der Wohnanlage würde die Verletzung des Landschaftsschutzgebiets noch gravierender machen.
2. Eine kleinere Planung der Wohnanlage würde noch offensichtlicher machen, dass die Verletzung des Landschaftsschutzgebiets unverhältnismäßig wäre, das heiße der Verletzung stünde noch weniger Nutzen gegenüber, als er es schon laut Planung tue.

Der dargestellte Mangel des Bebauungsplans könne somit von der Landeshauptstadt München nicht im Wege eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB behoben werden. In diesem Verfahren seien nur Mängel behebbar, die nicht den Kern der Abwägungsentscheidung betrafen. Eine Nachbesserung scheide aus, wenn der Abwagungsdefizit, wie hier, von solcher Art und Schwere sei, dass er die Planung als Ganzes infrage stelle.

Ein direkt vom Bauvorhaben betroffener Anwohner habe bereits am 10. Oktober 2019 zur Bürgerversammlung mündlich einen entsprechenden und fundiert begründeten Antrag hierzu gestellt und schriftlich beim Stadtrat eingereicht. Es seien Aspekte aufgeführt worden, die zwingend zur Erstellung eines Verkehrs- und Lärmschutzgutachtens unter Berücksichtigung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2119, weiterer Bebauungen im Wohnquartier Fauststraße / Grenzkolonie und des im Bau befindlichen Wohnquartiers Alexisweg mit 1.300 Wohneinheiten führen müssten.

Stellungnahme:

Untere Naturschutzbehore

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.2. Verfahren, Rolle der Unteren Naturschutzbehore verwiesen.

Aussagen des BUND Naturschutz in Bayern e.V.

Die Äußerungen des BUND Naturschutz in Bayern e.V. zu diesem Planungsvorhaben sind unter Ziffer 19 beantwortet. Wir verweisen darauf. Der BUND Naturschutz in Bayern e.V. kann als gemeinnütziger Verein im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung - hier: Träger öffentlicher Belange - seine fachliche Sicht auf das Planungsvorhaben abgeben. Diese ist inhaltlich nicht zwangsweise mit der Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde als Fachbehörde gleichzusetzen.

Heckenrodung

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 10.1. Schäden im Landschaftsschutzgebiet verwiesen.

Bauen im Landschaftsschutzgebiet

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 10. Landschaftsschutzgebiet verwiesen.

Planerisches Erfordernis

Wie bereits unter Ziffer 1.4. Planungsalternativen erläutert, ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Pflicht der Städte bzw. Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Erfordernis ist hier gegeben: Der vorliegende Bebauungsplan sichert die städtebauliche Entwicklung eines nicht mehr genutzten Areals und führt dieses Flächenpotential einer neuen Nutzung zu. Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.2.2. Verfahren nach § 3 Abs. 2, Ausübung der kommunalen Planungshoheit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB verwiesen.

Grundsätzliches zur Abwägung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2119 wurden alle öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vollständig ermittelt und korrekt gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Abwägung verschiedener Belange kann im Ergebnis dazu führen, dass Belange, aufgrund stärkerer Gewichtung anderer Belange, hinter diesen zurücktreten und letztlich durch die planende Gemeinde, hier durch die Landeshauptstadt München, eine abschließende Entscheidung zu treffen ist. Die durch den Bebauungsplan entstehenden Auswirkungen und Konflikte müssen dabei sachgerecht bewältigt und bereits auf Ebene des Bebauungsplanes gelöst werden, wenn ein Ausgleich nicht erst im Vollzug des Bebauungsplans, etwa im Rahmen der noch zu erteilenden Baugenehmigungen durch Auflagen oder Bedingungen, sinnvoll ist. Bei der Gewichtung widerstreitender öffentlicher und privater Belange hat die planende Gemeinde bei der Abwägung das grundsätzliche Recht, Einschätzungen zu treffen und Prioritäten festzulegen, die dem jeweils verfolgten Planungskonzept entsprechen. Dies ist unmittelbarer Ausdruck der verfassungsrechtlich geschützten kommunalen Planungshoheit. Insofern gibt es jeweils ein gewisses Spektrum an in Frage kommenden und in diesem Rahmen zulässigen Abwägungsergebnissen. Die Grenze der Möglichkeiten liegt dort, wo das Gebot der gerechten Abwägung oder sonstige

Rechtsvorschriften verletzt werden. In diesem Zusammenhang ist es daher möglich und gewollt, dass die Kommune auch einzelne Planungsziele z.B. in Form von kommunalen Planungszielen oder -programmen, wie der Schaffung von Wohnraum, in die Abwägung einbringt. Dabei kann sich die Planung und mit ihr die Abwägung durchaus im Laufe des Planungsverfahrens verändern und anpassen; wesentlich ist, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine gerechte Abwägung auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes erfolgt ist.

Wiederholung der Auslegung

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.3.2, Allgemeine Fehler und Mängel des Billigungsbeschlusses, Allgemein verständlich formulierte Verwaltungsvorlagen und Ziffer 2.2.2. Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB verwiesen.

Umgang mit den eingegangenen Einwänden

Wie bereits unter Ziffer 2.2.2. Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und unter Ziffer 2.2.1. Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB ausgeführt, werden die in den Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB alle eingegangenen Einwendungen ordnungsgemäß erfasst und in die Abwägung mit eingestellt. Es gab jedoch auch Einwände die Themen betreffen, die nicht für die Abwägung eines Bebauungsplans von Belang sind oder die nicht in einem Bebauungsplan geregelt werden können. Es wurden Einwände vorgebracht, die den im Bebauungsplanentwurf erläuterten Sachstand inhaltlich pauschal anzweifeln und den am Bebauungsplanverfahren beteiligten Fachleuten vorsätzliches, nicht korrektes Arbeiten unterstellen. Wenn Einwände die fachliche und sachliche Ebene verlassen, kann hierauf nicht eingegangen werden. Darüber hinaus wurde in den Stellungnahmen zu den eingegangenen Einwänden auf sämtliche einzelne Sachverhalte einzeln eingegangen.

Untersuchung von Einzelthemen, Einzelthemen Klima und Grünkorridor

Bei der Ermittlung der öffentlichen und privaten Belange wurden alle relevanten Themen umfassend betrachtet, es dürfen in der Bestandsaufnahme und Untersuchung nicht nur einzelne Schwerpunktthemen herausgestellt werden. Zu den im Einwand erwähnten Themen Klima und Grünkorridor wird zunächst im Begründungsteil des Satzungsbeschlusses unter Ziffer 2.3.5. Klima und unter Ziffer 2.3.6. Flora, Fauna Biotopausstattung die Ausgangslage erläutert. Das landschaftsplanerische Konzept und die Festsetzungen zur Schaffung des Grünkorridors werden in der Begründung unter Ziffer 5. Grünordnung allgemein und insbesondere unter den Ziffern 5.2. Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen und 5.3. Grünordnung auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erläutert. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird der Bestand aufgenommen, die Umweltauswirkungen des geplanten Eingriffs beschrieben und die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter bewertet. Der Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad wurde im Rahmen eines sogenannten „Scoping“-Termins entsprechend § 2 Abs.4 BauGB, der am 09.03.2017 stattfand, gemeinsam mit den relevanten Fachstellen geklärt. Im Umweltbericht wird zu jedem

untersuchten Schutzgut Folgendes ausgeführt:

- Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands,
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung,
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung,
- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Untersuchung der im Einwand erwähnten Themen Klima und Grünkorridor sind unter den folgenden Ziffern des Umweltberichts zu finden:

- 9.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen mit den Unterthemen Vegetation und Baumbestand sowie Arten- und Biotopschutz und Biodiversität
- 9.2.5. Schutzgut Klima / Luft,
- 9.2.6. Schutzgut Landschaft,

Eine erneute Auflistung in Listen oder Tabellenform ist nicht notwendig. Die Quellen und die zur Prüfung der einzelnen Umweltschutzbelange vorliegenden Fachgutachten bzw. Erhebungen werden im Umweltbericht unter Ziffer 9.1.2. Verwendete Grundlagen und Gutachten genannt. Die Gutachten waren im Bebauungsplanverfahren während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einsehbar und können aus dem Internet von der Projektseite der Landeshauptstadt München zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 Fauststraße heruntergeladen werden.

Konfliktbewältigung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 bewältigt die ihm zuzurechnenden Konflikte und bringt die betroffenen Belange untereinander zu einem gerechten Ausgleich. Um dies zu erreichen, wurden begleitend zur Entwicklung des Planungskonzeptes bzw. des Bebauungsplanentwurfes fachliche Themen – soweit erforderlich – auch im Rahmen von Gutachten differenziert untersucht und bewertet. Untersucht und geprüft wurde u.a. das Vorkommen streng geschützter Arten, wegen einer möglichen Beeinträchtigung dieser Arten bzw. Veränderungen der Lebensräume, der vorhandene Baumbestand wurde erhoben und bewertet, durch eine Strukturtypenkartierung und Bestandserhebung der Fauna wurden mögliche Arten- und Lebensräume erhoben und bewertet. Es wurden durch eine Verkehrsuntersuchung und einer schalltechnischen Untersuchung die Auswirkungen auf die bestehende und die geplante Wohnbebauung und das umgebende Straßennetz bzw. die maßgebenden Knotenpunkte ermittelt und bewertet. Die von den jeweiligen Gutachtern vorgeschlagenen Lösungen zur Konfliktbewältigung wurden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Fachstellen nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB wurden in die Abwägung eingestellt; wo erforderlich wurde die Planung angepasst.

Rücksichtnahmegebot

Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot, das im Zuge der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung zu beachten ist, liegt hier nicht vor. Dafür müsste von der künftig zulässigen Bebauung eine einmauernde oder erdrückende Wirkung

ausgehen. Eine solche liegt nur vor, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, in dem es diesem förmlich "die Luft nimmt" wenn für den/die Nachbarn*in das Gefühl des "Eingemauertseins" entsteht oder wenn die Größe des "erdrückenden" Gebäudes aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalls derart übermächtig ist, dass das "erdrückte" Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem "herrschenden Gebäude" dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik wahrgenommen wird. Aus den Ausführungen zur baulichen Höhe unter Ziffer 1.3. Landschaftsbild geht hervor, dass sich dieser Effekt hier nicht einstellt. Die Abstandsflächen zu den westlich und östlich anschließenden bebauten Nachbargrundstücken werden gemäß Bayerische Bauordnung (BayBO) eingehalten.

Eignung für Wohnungsbau und alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Baugebietskategorie Reines Wohngebiet (WR) wird die gleiche Nutzung der angrenzenden bereits bestehenden Umgebungsnutzung ermöglicht. Weitere Gründe für die besondere Eignung für Wohnungsbau sind unter Ziffer 1.4 Planungsalternativen, Gründe für eine Wohnnutzung genannt. Zudem wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.1. Ausgangslage, Planungsanlass und unter Ziffer 2.2.2. Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB, Ausübung der kommunalen Planungshoheit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB verwiesen.

Geplante bauliche Dichte, Einfügen in den Bestand, Lärmbelästigung

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.4. Planungsalternativen, Alternative Bebauung mit Einfamilienhäusern, unter Ziffer 1.2. Charakter der Siedlung (Lebensqualität), Lärmbelastung unter Ziffer 1.3. Landschaftsbild, Gebäudehöhen – Einfügung in die Umgebung und unter Ziffer 3. Maß der baulichen Nutzung, geplante Dichte verwiesen.

Rückbau und Renaturierung des Geländes

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 19. Stellungnahme BUND Naturschutz in Bayern e.V. verwiesen.

Ziele des Regionalplans

Mit dem vorliegenden Planungskonzept werden die Ziele des Regionalplans eingehalten. Dies wurde von der Regierung von Oberbayern in der Beteiligung im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestätigt. Der ebenfalls beteiligte Regionale Planungsverband München meldete zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 keine regionalplanerischen Bedenken an. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.1. Grundsätzliches, Untersuchungsbereich – Ziele der Raumordnung – Umweltprüfung verwiesen.

Grünkorridor, wandernde Tiere

Die Grünstrukturen im inneren Bereich des geplanten Baufeldes, die zu großen Teilen entfernt werden müssen, bestehen vor allem aus gärtnerisch angelegten Strukturen wie gemähten Rasenflächen, Ziersträuchern und Bodendeckern mit

geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Der bisher vorhandene nicht eingezäunte und nicht bebaute Streifen mit Fußweg zur Verbindung der nördlichen und südlichen Waldteile im Osten des Planungsgebiets wird erweitert. Die Breite des Grünkorridders beträgt zukünftig im Mittel etwa 90 m, gegenüber der bisherigen Breite des städtischen Waldes von etwa 45 m bedeutet dies eine Verdoppelung. Er wird durch die Festsetzung der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen gestärkt. Diese Fläche liegt überwiegend auf den Sportplätzen des ehemaligen Freizeitgeländes und wird zukünftig zu einem Teil des verbindenden Waldkorridors. Im Übergang zum Wohngebiet ergänzt eine öffentliche allgemein zugängliche Grünfläche mit einem naturnah gestalteten Spielplatz den Grünkorrridor. Wandernde Tiere können über den verbindenden Waldkorridor zwischen dem Waldkorridor zwischen dem nördlichen und südlichen Waldteil wechseln.

Zur klimatischen Bedeutung des Planungsgebiets wird auf die Ausführungen unter Ziffer 14., Stadtklima, Frischluftzufuhr / Kaltluftschneise verwiesen.

Kaltluftleitbahn, Konzeptgutachten Freiraum München 2030, Ausgleichsflächen

Die Aussagen des Konzeptgutachtens Freiraum München 2030 zur Klimaanpassung basieren auf der Grundlage der Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München (LHM 2014).

Zu diesem Thema wird daher auf die Ausführungen unter Ziffer 14. Stadtklima, Frischluftzufuhr / Kaltluftschneise verwiesen.

Hinsichtlich der Fragen zu Ausgleichsflächen wird im Freiraumkonzept im Allgemeinen auf das gesamtstädtische Ausgleichsflächenkonzept der Landeshauptstadt München (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats Nr. 08-14 / V 03620 vom 28.4.2010) verwiesen. Die Darstellung eines Suchraumes für Ausgleichsflächen im Planungsgebiet ist in der Freiraumkonzeption nicht ersichtlich und nicht vorgesehen. Die Karte der prioritären Suchräume des gesamtstädtischen Ausgleichsflächenkonzeptes nimmt das Planungsgebiet und die angrenzenden Wohngebiete explizit als Suchraum aus.

Lichtemissionen und Schäden im Landschaftsschutzgebiet

Zur Einschränkung der Auswirkungen der Lichtemissionen für die betroffene Fauna, hier vor allem nachtaktive Insekten, werden Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag gesichert und sind im Rahmen des Bauvollzuges umzusetzen. Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 10.1. Schäden im Landschaftsschutzgebiet verwiesen.

Gründe für das Bauen im LSG

Eine der wesentlichen Grundlagen für das Einleiten des Bebauungsplanverfahrens für den Wohnungsbau war die Klärung mit der UNB, ob und unter welchen Voraussetzungen Wohnungsbau im LSG möglich wäre. Das Ergebnis dieser Abstimmungen war, dass es vertretbar ist, das Gelände im LSG zu belassen, wenn sichergestellt werden kann, dass seine Funktion aufrechterhalten oder sogar verbessert werden kann. Die Gründe und Argumente für die geplante Wohnbebauung unter Beibehaltung des Status des LSG wurden im Aufstellungsbeschluss vom 19.10.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06719)

unter Ziffer 2. Anlass der Planung und bisheriger Planungsverlauf und unter Ziffer 4. Planungsziele genannt. Im Billigungsbeschluss vom 03.02.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02368) wurden außerdem unter Ziffer 5.3. der Begründung die Maßnahmen erläutert, die die zu erwartenden Belastungen des Landschaftsschutzgebiets durch die Wohnnutzung kompensieren und funktional ausgleichen. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird der Bestand aufgenommen, die Umweltauswirkungen des geplanten Eingriffs beschrieben und die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter bewertet. Die Abwägung bezüglich der Belange des Landschaftsschutzes im Zusammenhang mit den zu erwartenden Belastungen durch die neue Wohnbebauung ist somit im Billigungsbeschluss erfolgt und dargestellt.

Abwägungsdefizit

Die Verwaltung erstellt im Rahmen der Beschlussvorlage einen Abwägungsvorschlag, welcher dem Stadtrat in Form des Satzungsbeschlusses zur Entscheidung vorlegt wird. Die Abwägungsentscheidung wird durch den Stadtrat mit dem vorliegenden Satzungsbeschluss getroffen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis muss dem Gebot der Konfliktbewältigung gerecht werden. Ein Mangel, der das Abwägungsergebnis betrifft, ist nicht erkennbar. Die unterschiedlichen Belange wurden vollständig ermittelt und korrekt gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.2.1. Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, unter Ziffer 2.2.2. Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und unter Ziffer 2.3.3. Abwägungsfehler im Billigungsbeschluss, Grundsätzliches zur Abwägung verwiesen.

Verkehrsuntersuchung und Schalltechnische Untersuchung

Es wurde 2021 eine Verkehrsuntersuchung und 2022 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Bebauung im Bereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2090 Friedrich-Creuzer-Straße / Alexisweg wurde hierbei berücksichtigt.

2.3.4. Fehlende Festsetzungen

Als städtebauliches Ziel solle die Sicherung der Entwicklung des Gebietes im Sinne höchster Nachhaltigkeitskriterien unter dem Einsatz von Ressourcen schonenden und ökologisch unbedenklichen Baumaterialien sowie der Umsetzung von energieeffizienten Gebäude und Haustechniken im Sinne einer ökologischen Mustersiedlung durch entsprechende Festsetzungen und vertragliche Regelungen im Sinne des Landschaftsschutzgebietes erreicht werden.

Weder in der Begründung noch in den Festsetzungen des vorliegenden Entwurfes sei zu erkennen, wie die Landeshauptstadt München sicherstellen wolle, dass bei der Umsetzung der geplanten Wohnbebauung ressourcenschonende und ökologisch unbedenkliche Baumaterialien verwendet würden sowie energieeffiziente Gebäude und Haustechniken im Sinne einer „ökologischen Mustersiedlung“ umgesetzt würden. Weiter sei dem Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf unter Punkt 9.2.8. zu entnehmen, dass für die

gesamte Wohnanlage ein Blockheizkraftwerk zur dezentralen und regenerativen Energieversorgung geplant sei und dass die Häuser als Mischbauweise aus Holzkonstruktionen und massiven speicherfähigen Materialien geplant seien. Auch diese Absicht sei weder zeichnerisch noch textlich im Bebauungsplanentwurf als Festsetzung erkennbar, sofern diese Punkte überhaupt gemäß § 9 BauGB festgesetzt werden könnten und nicht durch einen städtebaulichen Vertrag oder über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden müssten. Mit der vorliegenden Planung könnten diese Ziele nicht erreicht werden, der Entwurf des Bebauungsplanes sei daher in diesem Punkt ungenügend.

Es werde das Thema Nachhaltigkeit und der Energieeffizienz angesprochen. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf werde unter Punkt 4.3. ausgeführt, dass in Planung, Bau und Nutzung eine Minimierung des Energieverbrauchs, die Anpassung an den Klimawandel (z.B. durch den Einsatz von Dachbegrünung) und die Verwendung ökologisch unbedenklicher, ressourcenschonender Materialien und Energiequellen (u.a. Schaffung von E-Ladestellen) beabsichtigt sei. Im Umweltbericht würden unter Punkt 9.2.8. zusätzliche Maßnahmen (im Bauvollzug) gefordert, u.a. die Nutzung erneuerbarer Energien (Blockheizkraftwerk, Photovoltaik), das ressourcenschonende Bauen (nachhaltige Baumaterialien) und die Realisierung eines Gebäudedämmstandards, der deutlich anspruchsvoller als die gesetzlichen Vorgaben sei.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sei weder planerisch noch textlich festgesetzt (sofern dies nicht durch einen städtebaulichen Vertrag oder über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu regeln sei), dass ökologisch unbedenkliche, ressourcenschonende Materialien und Energiequellen und erneuerbare Energien eingesetzt werden müssten sowie ein Gebäudedämmstandard realisiert werden müsse, der deutlich anspruchsvoller als die gesetzlichen Vorgaben sei. Nach Ansicht des Einwendenden bleibe es mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf dem Investor überlassen, ob er sich an diese Ziele halten wolle.

Des Weiteren heiße es in der Begründung unter Punkt 4.3., dass eine sehr langfristige Nutzbarkeit der Anlagen durch die Realisierung flexibler Grundrisse, die eine Nutzbarkeit auch bei sich ändernden Wohnanforderungen erlaubten, gewünscht sei. Auch zu diesem Punkt gäbe es im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans keine Festsetzung, wie dieses Ziel erreicht werden solle. Eine Regelung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren sei nicht möglich.

Stellungnahme:

Die gewählten Baukörper besitzen eine große Kompaktheit; das Verhältnis von Außenwandfläche zu Volumen ist hier deutlich besser als bei Einfamilienhäusern und damit sind grundsätzlich gute Voraussetzungen für geringen Energiebedarf im Betrieb gegeben.

Gemäß § 9 BauGB können durch einen Bebauungsplan die Baumaterialien, bestimmte Grundrissformen und die Art der Energieversorgung nicht festgelegt

werden. Dies sind Themen der Bauausführung, die im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) bauplanungsrechtlich nicht gesichert und umgesetzt werden können. Der Bebauungsplan trifft grundsätzlich nur Festsetzungen zum Baurecht, nicht aber zu den Baumaterialien. Dennoch ist es selbstverständlich Ziel des Planungsbegünstigten auch bei den Baustoffen und der Energieversorgung der geplanten Wohngebäude auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz zu achten. Die Energieversorgung der geplanten Wohngebäude muss entsprechend des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes, das am 1. Januar 2024 in Kraft trat, entwickelt werden.

Die im Stadtratsbeschluss vom 20.10.2021 („Klimaneutrales München bis 2035 – Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) beinhalteten Ziele und Absichten, wie z.B. Nutzung der Solarenergie werden auch in diesem Verfahren berücksichtigt.

Im Rahmen des zwischen der LHM und dem Planungsbegünstigten abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags hat sich der Planungsbegünstigte verpflichtet, auf mindestens 50 % der Dachflächen technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung zu errichten und zu betreiben.

2.4. Gutachten

Der Umgang der Stadtplaner*innen mit den Gutachten der Fachleute habe das Gefühl erzeugt, dass deren Gutachten für sie nur ein demokratisches Mäntelchen darstelle, das nach Belieben über Bord geworfen werden könne, wenn wirtschaftliche Interessen (man könne es auch als Profitgier bezeichnen) dem entgegenstünden.

Mehrere Einwender*innen seien der Ansicht, dass nach der Fertigstellung durch Fahrzeugverkehr und weitere Nutzung eine naturnahe Umgebung verhindert werde. Die vorgesehenen Maßnahmen einer ohnehin fälligen Aufforstung böten absolut keinen Ausgleich für die vorgenommenen Eingriffe. Vorhandene Fauna und Flora sei in dem Gutachten der Umweltprüfung nicht ausreichend beurteilt worden.

Mehrere Einwender*innen fordern ein verwaltungsrechtliches Gutachten zu den bisherigen Genehmigungsschritten im Verfahren.

Zu guter Letzt erinnere ein Einwendender an die an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gestellte und in den Beschlüssen nicht beantwortete Frage nach den Gutachten und den Inhalten zum Verkehr und Natur- und Artenschutz, die im Aufstellungsbeschluss unter 2. Anlass der Planung und bisheriger Planungsverlauf genannt worden seien und somit vor dem Aufstellungsbeschluss dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorgelegen haben müssten. Sie seien bisher ungeachtet mehrerer Anfragen nicht vorgelegt worden. Man sei der Ansicht, dass eine fehlende oder nicht überzeugende Antwort ein Recht auf Misstrauen, Vermutungen und mehr seitens der Einwendenden

bedeute.

Kinder würden auf dem Schulweg gefährdet. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen bedeute eine Zunahme der Gefahren auf dem Schulweg. Man fordere ein Gutachten zu diesen Auswirkungen.

Ein Einwendender lege Einspruch gegen das Bauvorhaben Fauststraße 90 ein und beantrage die Erstellung eines Verkehrs- und Lärmschutzgutachtens zur dringend notwendigen Überprüfung des Bauvorhabens in der Fauststraße 90. Ein Einwendender sei der Auffassung, dass mehrere Aspekte zwingend zur Erstellung eines Verkehrs- und Lärmschutzgutachten unter Berücksichtigung des Bebauungsplans Nr. 2119, weiterer Bebauungen im Wohnquartier Fauststraße / Grenzkolonie und des im Bau befindlichen Wohnquartiers Alexisweg mit 1.300 Wohneinheiten führen müssten.

Das vermehrte Verkehrsaufkommen bedeute eine Beeinträchtigung der Luftqualität. Man fordere ein Gutachten zu diesen Auswirkungen.

Stellungnahme:

Vergabe von Gutachten

Die Mitarbeiter*innen der LHM steuern im Auftrag des Stadtrates das Bebauungsplanverfahren im Rahmen der kommunalen Planungshoheit und erarbeiten unter anderem auf Grundlage der Erkenntnisse aus den Gutachten einen Abwägungsvorschlag für den Beschlussentwurf. Erforderlich ist hierfür regelmäßig das Wissen speziell für die o.g. Fragestellungen ausgebildeter Expert*innen. Die verschiedenen Fachbereiche in der Verwaltung prüfen und plausibilisieren die erstellten Gutachten. Sie fertigen diese aber nicht selbst an. Dieses Vorgehen, für die durchzuführenden Verfahrensschritte Dritte einzuschalten sieht das Gesetz unmittelbar in § 4 b BauGB vor. Soweit die Flächen im Planungsgebiet im privaten Eigentum von Planungsbegünstigten liegen, übernehmen die Planungsbegünstigten die Kosten für erforderliche Gutachten. Gutachten werden von den Fachreferaten der Stadtverwaltung auf Neutralität und fachliche Richtigkeit geprüft. Eine Einflussnahme durch die Planungsbegünstigten auf die Ergebnisse der Gutachten ist nicht möglich und somit ausgeschlossen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kommt seiner Aufgabe nach, die Koordinierung und Steuerung des gesamten Planungsprozesses zu übernehmen. Die erforderliche Neutralität zwischen Investor*inneninteressen und dem Wohl der Allgemeinheit wird so gesichert. Die kommunale Verantwortung bei der Durchführung von Bebauungsplanverfahren verbleibt bei der LHM. Die Entscheidung über die Bauleitpläne trifft der Stadtrat.

Die aktuell für die Planung relevanten Gutachten zum Verkehr sowie zum Natur- und Artenschutz sind online einsehbar auf der Projektseite der Homepage der Landeshauptstadt München. Überholte Stände der Gutachten werden nicht veröffentlicht.

Berücksichtigung des Neubaugebiets an der Friedrich-Creuzer-Straße

Es wurde 2021 eine Verkehrsuntersuchung und 2022 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Bebauung im Bereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2090 Friedrich-Creuzer-Straße / Alexisweg wurde hierbei berücksichtigt.

Verkehrsuntersuchung

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Bauvorhaben in der Fauststraße 90 Neuverkehrsmengen erzeugen wird, die leistungsfähig in das übergeordnete Verkehrsnetz aufgenommen und abgewickelt werden können. Weiter wird davon ausgegangen, dass das derzeit im Bau befindliche Alexisquartier aufgrund des dortigen Straßenausbaus den gesamten Neuverkehr aus dem Planungsgebiet an der Fauststraße in Richtung Ständlerstraße und Karl-Marx-Ring aufnehmen wird. Dadurch sind keine zusätzlichen gravierenden Störungen bzw. Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf im betrachteten Straßennetz zu erwarten.

Verkehr und naturnahe Umgebung

Die pflichtigen Kfz-Stellplätze werden unterirdisch in einer Tiefgarage angeordnet, um die privaten Freiräume freizuhalten. Dadurch entsteht eine hohe Aufenthaltsqualität und Freiraumqualität für das neue Wohnquartier. Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.3. Landschaftsbild, Naturgenuss verwiesen.

Schulwegsicherheit

Das Mobilitätsreferat, Polizei und Schulleitungen treffen jeweils in gemeinsamer Abstimmung geeignete Maßnahmen bzw. Regelungen, um die Sicherheit des Schulweges zu maximieren. Letztendlich liegt es jedoch im Verantwortungsbereich aller Verkehrsteilnehmenden sich an die Verkehrsregeln zu halten und somit entsprechend zur Verkehrssicherheit des Schulweges beizutragen. Zur Verkehrssicherheit trägt bei, dass die gesamte Truderinger Grenzkolonie als T30 Zone ausgewiesen ist. Ein Gutachten zur Sicherheit der Schulwege im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 Fauststraße ist nicht erforderlich. Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 7.3.6. Fußgänger*innen verwiesen.

Festsetzungen zu Natur- und Artenschutz, Darstellung im Umweltbericht

Die Überprüfung der Festsetzungen zu Natur- und Artenschutz sowie Landschaftsschutz, basierend auf dem artenschutzrechtlichen Gutachten (saP vom 28.11.2019) sowie der Darstellung im Umweltbericht obliegt unter anderem der Unteren Naturschutzbehörde bzw. dem Referat für Klima- und Umweltschutz, ehemals Referat für Gesundheit und Umwelt. Hierzu wurde seitens der Fachbehörden keine erforderlichen Ergänzungen oder Abänderungen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gemeldet. Auch die Gutachten zu den spezifischen Fachbelangen werden von den zuständigen Dienststellen geprüft und verifiziert. So mussten die Gutachten zu den naturschutzfachlichen Belangen mehrfach überarbeitet werden.

Dem Umweltbericht ist Vollständigkeit zu unterstellen. Ein entsprechender

Handlungsbedarf wegen nicht ausreichender Beurteilung wird nicht gesehen.

Gutachten zur Lufthygiene

Im Rahmen des Scoping-Termins gemäß § 2 Abs.4 BauGB, der am 09.03.2017 stattfand, wurde gemeinsam mit den relevanten Fachstellen der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung geklärt. In diesem Zusammenhang fanden auch Abstimmungen zur Erforderlichkeit von ergänzenden Gutachten statt, welche zur Beurteilung der Situation bzw. Auswirkungen erforderlich sind. Hier wurde zum Schutzgut Luft, der Luftqualität, Beeinträchtigung durch Schadstoffe oder Beeinträchtigung durch Gerüche kein Untersuchungsbedarf durch ein Lufthygienegutachten gesehen. Des Weiteren wird verwiesen auf die Ausführungen im Umweltbericht unter Ziffer 9.2.5. Schutzgut Klima / Luft

Verwaltungsrechtliches Gutachten

Hierzu wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.2. Verfahren, Überprüfung der bisherigen Genehmigungsschritte verwiesen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Im Sinne des Gleichheitsprinzips sei die Erhöhung GFZ auf 0,7 für die Anrainer*innen nicht nachvollziehbar. Man frage sich, wie es sein könne, dass für einen Bauträger nicht auch wie bisher und wie auch in der Nachbarschaft eine GFZ von 0,4 bis 0,5 gelte. Des Weiteren stelle man die Frage, ob die Fläche der Dachgärten in der Geschossfläche enthalten sei. Diese sollten nicht zu einer GFZ-Überschreitung führen.

Die zulässigen Bauwerkshöhen und die Zahl der Geschosse seien nicht eindeutig zu erkennen. Es werde angegeben, dass statt viergeschossigen nur noch dreigeschossige Gebäude vorgesehen seien.

Der Investor habe nun vor, statt vierstöckige dreistöckige Gebäude (mit Vollgeschoss) zu bauen. Trotzdem sei weiterhin die Rede von ca. 80 Wohnungen. Man frage sich, wie das möglich sei. Es wurde die Frage gestellt, ob es Souterrainwohnungen gäbe, um auf diese Weise den Profit zu gewährleisten. Trotz der gebetsmühlenartig wiederholten Aussage, nachdem sich eine Bebauung mit drei Vollgeschossen in die Umgebung einfüge, sei man der Ansicht, dass dies nicht stimme. In der ganzen Umgebung gäbe es nur Häuser mit zwei Stockwerken und Dach.

Man frage, ob man es richtig verstanden habe, dass es ein Sockelgeschoss geben solle (u. a. mit Souterrain-Wohnungen also, so weit in die Erde abgesenkt, dass es gerade nicht als Vollgeschoß zähle) und sodann drei Vollgeschosse. Man frage, ob obendrauf noch einmal Dachgärten mit Treppenausgang und Dachaufbauten von maximal drei Meter Höhe kämen, d.h. man rede zumindest landläufig über ein Sockelgeschoss plus drei Wohngeschosse plus Dachgarten. Man frage, ob insgesamt also die Gebäudehöhe teilweise etwa 13,70 m erreiche. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung orientiere sich sodann an zehn Gebäuden in der Nähe mit einer Höhe von im Schnitt zehn Metern. Man frage, warum die geplanten Gebäude dann in der Fauststraße 90 anders als alle

anderen sein sollen, warum nicht auch hier zehn Meter im Sinne des Gleichbehandlungsprinzips. Selbst die zum Vergleich herangezogenen zehn Meter aus der Nachbarbebauung seien falsch. Der tatsächliche Durchschnittswert sei niedriger.

In den Ausführungen zum Bebauungsplan sei vielfach von „kann“, „soll“ oder „ca.“ die Rede. Beispiele: Die GFZ von 0,7 sei im Vergleich zu Anrainer-Grundstücken sehr großzügig. Man frage sich, wieso dann noch eine zusätzliche „darf“-GFZ-Überschreitung von 40 m² pro Baukern angegeben werde. Das sei ein Freibrief für den Bauherrn (weitere vermarktbare 280 m²). Daher fordere man, dass es keine GFZ-Überschreitung geben solle. Es werde von „ca. 76 Wohnungen“ gesprochen. Man frage, was das „ca.“ bedeute und ob es auch 80, 100 oder gar mehr Wohnungen werden könnten. Angesichts der Preisentwicklung in München und der Interessenlage des Bauherrn sei von einer größeren Zahl auszugehen.

Es werde eine maximale Bauhöhe von „voraussichtlich“ 10,70 m angegeben. Man frage, ob die Gebäude auch höher sein könnten und wie hoch der Spielraum sei. Darüber hinaus gebe man an, dass 10 Häuser in der Umgebung für den Durchschnitt herangezogen worden seien. Beim Haus des Einwendenden seien 8,60 Meter verwendet worden, dies sei jedoch falsch. Das Haus weise eine Höhe von 7,60 Meter auf. Es möge sein, dass der Bauplan fehlerhaft sei. Es musste damals niedriger als eingereicht gebaut werden und es sei deshalb eine geringere Dachneigung gewählt worden, um die städtischen Auflagen zu erfüllen. Nun könne doch wohl nur die auf dem Plan angegebene Höhe als Vergleich herangezogen werden. Man frage, auf welcher Grundlage die Höhen der übrigen neun Häuser ermittelt worden seien. Auch als direkte Nachbarn habe man noch keinen maßstabgetreuen Bauplan erhalten, man frage sich warum nicht. Man bitte um Übersendung eines Solchen. Die Baugrenzen sollen eben nicht überschritten werden oder die Baugrenzen seien so zu limitieren, dass eine Überschreitung dem eigentlich anvisierten Normalwert entspreche. Im Übrigen wolle man auch keine Überschreitung der Baugrenzen durch überdachte Treppen und Fahrradrampen.

Die Dachgärten sollen per Treppenhaus und damit allen Bewohnern zugänglich gemacht werden. Es fehle der Hinweis, dass der Treppenhaus-Abschnitt nicht einer der obersten Wohnungen zugeschlagen werden dürfe, um luxuriöse Penthouse-Wohnungen mit Dachgarten zu vermeiden.

Die Zweitschrift des Billigungsbeschlusses zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 vom 03.02.2021 gebe zum eigentlichen Bauobjekt eine verwirrende Darstellung. Früher hätte man in sieben Blöcken mit vier Stockwerken 80 Wohnungen realisieren wollen. Glücklicherweise hätten die Anlieger*innen zusammen mit der Bürgerinitiative und dem Bezirksausschuss als Angleichung an das Stadtbild der Gartenstadt Trudering eine Reduzierung auf drei Stockwerke erreichen können. Bei gleichbleibender Versiegelung durch die Blöcke, deren Anzahl geblieben sei, ergäbe sich eine Reduzierung der Wohnungen auf 60 Einheiten. Im Billigungsbeschluss spreche man weiterhin von 80 bzw. ca. 76 Wohnungen. Man frage, wo hier die wirksame Reduktion bleibe.

Man bitte um eine definitive Information über die Anzahl der Wohnungen in den sieben Blöcken.

Aufgrund der sich entwickelnden Verkehrslage in diesem Gebiet sei es relevant von der geringsten Anzahl der Wohnungen auszugehen.

Mit der Teilnahme am Netzwerk „Gesunde Städte“ würde sich die Stadt München verpflichten, gesunde Lebenswelten im Sinne der Ottawa Charta zu schaffen. Die Bebauung in der Fauststraße widerspreche dem Handlungsfeld Gesunde Lebenswelten Schaffen in mehreren Punkten.

Wichtiger als Betonklötze seien für alle eine lebenswerte Zukunft, eine saubere und gesunde Umwelt, Weite statt Enge, Freiraum für Soziales und Sport statt Bausilos ohne Infrastruktur.

Die massive Bebauung des Grundstückes Fauststraße 90 im vorliegenden Planentwurf lehne man ab. Wer die dynamische Bauentwicklung der letzten Jahre mit der massiven Nachverdichtung verfolge und täglich persönlich erfahre, empfinde einen merklich fallenden Verlust an Wohnqualität allein schon durch die Nachverdichtung. In 50 m Umkreis zur Wohnung des Einwendenden seien seit 2015 ca. 60 neue Wohnungen geplant oder gebaut worden.

Das Gebiet um die Fauststraße und die umliegenden Straßen sei ohnehin überverdichtet. Wo früher ein Haushalt oder zwei Personen lebten, würden jetzt vier bis sechs Haushalte bzw. zehn bis zwanzig Personen leben. Die Nachverdichtung in diesem Viertel müsse gestoppt bzw. sogar zurückgeführt werden.

Man frage sich, wer einen solchen Bau in einem Naturschutzgebiet erlaube und wieso dort plötzlich auch noch Wohnblocks, die gar nicht zum umgebenden Baubestand passen würden, gebaut werden dürften.

Im Billigungsbeschluss unter 4.5. Maß der baulichen Nutzung schreibe das Referat für Stadtplanung und Bauordnung: „Die maximal zulässige Geschossfläche reduzierte sich deshalb entsprechend auf 6.910 m². Die Festsetzung der GF erfolgt bauraumweise, um das Nutzungsmaß eindeutig zu definieren und festzuschreiben. Dies entspricht bei einer Baugebietsgröße von 9.840 m² einer GFZ von 0,70.“ Weiter werde geschrieben: „Das festgesetzte Nutzungsmaß ermöglicht die Realisierung von ca. 76 Wohneinheiten.“ Die geplante GFZ von 0,70 sei die höchste GFZ eines Bebauungsplans in der Truderinger Grenzkolonie. Der Bebauungsplan Nr. 600 habe eine maximale GFZ von 0,65 und eine GRZ von 0,30, der Bebauungsplan Nr. 912a habe eine maximale GFZ von 0,40 - 0,45 und keine GRZ, der bestehende Bebauungsplan Nr. 1209 habe eine maximale GFZ von 0,15 und keine GRZ.

Das festgesetzte Nutzungsmaß würde die Realisierung von mehr als 76 Wohneinheiten ermöglichen, soweit die Geschossfläche und andere Festsetzungen eingehalten würden.

Aufgrund der Immobilienpreise in München würden höchstwahrscheinlich viel mehr kleinere Wohnungen als 76 große Wohnungen gebaut werden, denn kleinere Wohnungen seien marktgängiger und profitabler. Somit wären die Auswirkungen auf einige Bereiche, wie z.B. Verkehrsmengen, gravierender als

im Billigungsbeschluss angenommen worden sei.

Erforderlich wäre die klare Festsetzung einer maximalen Anzahl von Wohnungen. Da der Bebauungsplan diese Klarheit nicht verschaffe, sei eine Beurteilung seiner Auswirkungen nicht möglich. Schon daher sei er nicht genehmigungsfähig. Außerdem überschreite der Bebauungsplan bei weitem die GFZ des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 912a. Um sich in dessen Rahmen zu halten, dürfte die GFZ maximal 0,45 betragen.

Zitiert werden aus dem Billigungsbeschluss Punkt 4.5. Maß der baulichen Nutzung die Tabelle und die Ausführungen zu den maximal zulässigen Geschoss- und Grundflächenzahlen. Man merke an, dass die GRZ maximal nicht „0,2“ sondern mathematisch korrekt 0,24 (2.400/9.840) betrage.

§ 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung würde eine Überschreitung um bis zu 50 % durch Grundflächen der dort bezeichneten baulichen Anlagen erlauben. Also dürfe der Wert der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO einen maximalen Wert von 0,36 (0,24 + 50 %) haben. Das Baugebiet befinde sich im Landschaftsschutzgebiet, so dass eine Überschreitung des maximalen Werts von 0,36 nicht bagatellisiert werden dürfe. Tatsächlich sehe der Bebauungsplan jedoch eine Überschreitung von 0,24 auf 0,55 vor, was extrem viel sei (ca. + 129 % statt der erlaubten + 50 %). Das Baureferat versuche diese enorme Überschreitung des maximalen Werts (0,36) mit dem Hinweis zu rechtfertigen, dass der geplante Wert (0,55) unter der Grundflächenzahl-Obergrenze von 0,8 bleibe. Diese Obergrenze von 0,8 sei jedoch für das Bauen in Zentrallagen der Städte gedacht, während das gegenwärtige Planungsgebiet im Landschaftsschutzgebiet liege, das mit besonderer Sorgfalt behandelt werden müsse. Daraus sei ersichtlich, dass die Abwägung auf falschen Annahmen beruhe. Es müsse auch geprüft werden, ob die Baunutzungsverordnung überhaupt in einem Landschaftsschutzgebiet anwendbar sei.

Man beziehe sich auf den Sachverhalt „Schaffung von flexiblen Gebäudestrukturen, die unterschiedliche Wohnformen ermöglichen“. Im Bebauungsplanentwurf seien im westlichen Planbereich sieben Gebäude dargestellt, deren Ausformung durch Baugrenzen definiert und streng gefasst sei. Die Bauräume wiesen untereinander einen Abstand von 3-12 m auf. Eine flexible Gebäudestruktur, die unterschiedliche Wohnformen ermögliche, könne damit nicht erreicht werden. Diese Gebäudekonfiguration werde überwiegend für Wohnformen gewählt, die militärischen Einrichtungen diene. Das Ziel zur Schaffung flexibler Gebäudestrukturen werde mit der vorliegenden Planung nicht erreicht.

Man beziehe sich auf den Punkt „Schaffung eines qualitätsvollen, zeitgemäßen sowie stadtplanerisch und landschaftsplanerisch verträglichen Wohnquartiers mit ca. 76 Wohneinheiten für unterschiedliche Einkommensgruppen“ im Billigungsbeschluss. Die Planung sehe für das Wohnquartier sieben Bauräume in Abständen von 3-12 m untereinander vor, in denen lediglich die Anzahl der Geschosse sowie die jeweiligen Geschossflächen angegeben seien. Ob dadurch qualitätsvoller, zeitgemäßer Wohnungsbau gewährleistet werden könne, sei dahingestellt. Allerdings sei nicht gewährleistet, dass bei Ausschöpfung der Bauräume ca. 76 Wohneinheiten entstehen würden. Diese Angabe komme

lediglich aus der Vermutung, dass bei Realisierung der Wohnbebauung auch die durchschnittliche Münchener Wohnungsgröße von ca. 70 m² je Wohneinheit verwirklicht werde. Durch die vorliegende Planung sei aber keinesfalls auszuschließen, dass auch kleinere Wohnungen realisiert würden. Bei einer Geschossfläche von 6.910 m² könnten auch ca. 200 Apartments realisiert werden. Ohne die maximale Anzahl der Wohneinheiten festzusetzen, bleibe es dem Investor überlassen, welche Wohnformen er realisieren wolle. Das Ziel, ca. 76 Wohneinheiten für unterschiedliche Einkommensgruppen auf dem Grundstück zu verwirklichen, sei durch die vorliegende Planung nicht gewährleistet.

Man beziehe sich auf den Punkt „Eine verträgliche Höhenentwicklung unter der bestehenden Baumsilhouette“ im Billigungsbeschluss. Die vorliegende Planung sehe Gebäude mit drei Vollgeschossen und Wandhöhen von 10,7 m sowie zusätzliche Dachaufbauten vor. Die Dachaufbauten und eingehausten Dachaufgänge dürften bis zu 3,0 m über der realisierten Wandhöhe hoch werden und seien bis zu einer Grundfläche von maximal 25% des darunter liegenden Geschosses zulässig, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten zurückgesetzt seien. Das heiße, dass insgesamt Wandhöhen von bis zu 13,7 m entstehen könnten. Im Umweltbericht unter Punkt 9.2.6 im Billigungsbeschluss sei ausgeführt, dass die umliegenden Einfamilienhäuser eine durchschnittliche Gebäudehöhe von ca. 10,00 m aufwiesen. Sowohl westlich des Plangebietes als auch östlich davon befänden sich Wohngebiete in Form von Einzel- oder Doppelhäusern bis auf einzelne Ausnahmen mit bis zu zwei Geschossen und Dachgeschossen mit überwiegend Satteldächern. Diese vorhandenen Gebäude hätten eine durchschnittliche Wandhöhe von ca. 6 m. Die geplanten Wohngebäude blieben in ihrer Höhenentwicklung zwar unter der bestehenden Baumsilhouette, seien aber deutlich höher als die vorhandene Bebauung an der Fauststraße, dem Schanderlweg und der Schwedensteinstraße und orientieren sich keinesfalls an der Umgebungsbebauung. Eine harmonische Weiterentwicklung in Bezug auf die vorhandene Bebauung sei durch die beabsichtigte Höhenentwicklung nicht gegeben.

Man beziehe sich auf den Punkt „Anordnung der Gebäude um einen zentralen Quartiersplatz“ im Billigungsbeschluss. Ob die Anordnung der Gebäude um einen zentralen Quartiersplatz auf die besonderen örtlichen Gegebenheiten reagiere und sich angemessen in das Umfeld integriere, sei dahingestellt. Durch die Baukörperarrondierung ergäben sich jedenfalls sehr beengte Freiräume innerhalb des Quartiers, größtenteils seien die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung nicht eingehalten. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schreibe in der Begründung unter Punkt 4.7, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans auch bei Ausnutzung der Bauräume und der maximal möglichen Geschossigkeit Gebäudeabstände sicherten, die eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleisten. Es sollte im Sinne der künftigen Bewohner geprüft werden, ob auf der vorgesehenen Baufläche diese Dichte verträglich sei in Bezug auf das Ziel, einen qualitätsvollen, zeitgemäßen Wohnungsbau zu realisieren.

Im Umweltbericht werde unter Punkt 9.2.1.3 „Wirkungsbereich natürliche Belichtung“ die Forderung aufgestellt, dass im Bauvollzug die Optimierung der Gebäudesituierung innerhalb der Bauräume zu beachten sei, um eine möglichst gute Besonnung von Fassaden und Freiräumen zu erzielen. Im

Bebauungsplanentwurf seien Bauräume dargestellt, die Längen zwischen 15 m und 35 m sowie Breiten von 13 m aufwiesen. Die Bauräume wiesen untereinander einen Abstand von 3-12 m auf. Eine Beachtung der Optimierung der Gebäudesituierung innerhalb der Bauräume im Bauvollzug könne nicht erfolgen, da eine andere Situierung als die im Bebauungsplan festgesetzte auf Grund des starren städtebaulichen Korsetts gar nicht möglich sei. Diese Forderung sei nicht umsetzbar.

Auffällig sei, dass die immerhin 150-seitige Begründung des Bebauungsplans den Leser im Unklaren lasse, wie viele Wohnungen eigentlich gebaut werden sollten, 70, 80 oder 90. Nicht einmal indirekt, etwa aus der Zahl von Besucher-Kfz-Stellplätzen, sei ein Rückschluss auf die genaue Zahl der möglichen Wohnungen möglich, denn die Zahl der (Besucher-)Stellplätze pro Wohnung sei nur ein Richtwert. Allein schon diese Unbestimmtheit in mindestens einem wesentlichen Gesichtspunkt habe zur Folge, dass der Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig sei. Öffentlichkeit und Stadtrat brauchten besonders in diesem Punkt (Zahl der Wohnungen) Klarheit. Denn falls mehr kleine Wohneinheiten genehmigt werden sollten, würden Emissionen wie Verkehr und Lärm noch größere Dimensionen annehmen, als in den ohnehin schon belastenden einschlägigen Projektionen anzunehmen sei. Bei unbestimmter Zahl von Wohnungen sei demnach eine fundierte abschließende Abwägung gar nicht möglich, das heiÙe, es komme zu einem Abwägungsausfall, der wiederum gegen das Willkürverbot verstoÙe.

An zahllosen Stellen des Bebauungsplans stoÙe der Leser auf Verdrehungen der Tatsachen. Ein eklatantes Beispiel sei der Versuch, die geplante Bauhöhe als umgebungsähnlich schönzurechnen.

Die Bauhöhe der geplanten Flachdacharchitektur (10,7 m Wandhöhe) werde mit der Firsthöhe umliegender Häuser verglichen. Hier würden jedoch Äpfel mit Birnen verglichen. Der relevante Vergleich sei entweder der zwischen Wandhöhe und Wandhöhe oder der zwischen Firsthöhe und Firsthöhe. Die durchschnittliche Wandhöhe umliegender Häuser liege jedenfalls weit unter 10 m (eher bei 8 m). Die Firsthöhe umliegender Häuser könne nur mit der Gesamthöhe (10,7 m + 3 m) der geplanten Architektur, das heiÙe inklusive deren Aufbauten, verglichen werden. Häuser mit 13,7 m Firsthöhe seien in der Umgebung aber nicht bekannt, schon gar nicht als Durchschnittswert.

Um auf einen offenbar opportunen Durchschnittswert von 10 m Höhe umliegender Häuser zu kommen, habe das Baureferat lediglich zehn Häuser herangezogen und hierfür eine willkürliche Auswahl getroffen, in einem Fall in 1,2 km Entfernung, um überhaupt ein hohes Haus zu finden, das einen hohen Bestandsdurchschnitt vorgaukeln könnte. Der wahre Durchschnitt der Bestandshöhen - alle Häuser der Umgebung, gleichbleibende Wahl von entweder Wand oder First - liege vermutlich zwei Meter unter der Höhe der geplanten Architektur und sei eine objektiv messbare Größe, die jederzeit nachprüfbar sei, bei Bedarf durch einen unabhängigen Gutachter. Auf jeden Fall würden Wohnblöcke mit 10,7 m + 3 m = 13,7 m Gesamthöhe das Höhenprofil der gewachsenen Wohnumgebung sprengen und das Landschaftsschutzgebiet verunstalten. 13,7 m hohe Wohnblöcke lieÙen sich auch nicht hinter Bäumen und Büschen und schon gar nicht hinter der illegal gerodeten Hecke verstecken.

Ein typisches Beispiel irreführender und beschönigender Sprache tauche im Abschnitt 9.2.1.3 Wirkungsbereich natürliche Belichtung auf Seite 101 im Billigungsbeschluss, Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung auf, der u.a. aussage, dass sich die Abstandsflächen bei einander gegenüberliegenden Fassaden innerhalb des Baugebietes teilweise überlagern würden. Laut des Einwendenden bedeute dies, dass vorgeschriebene Mindestabstände nicht eingehalten würden. Besagter Abschnitt 9.2.1.3 enthalte auch ein typisches Beispiel für ein Ausweichen des Bebauungsplans auf aufgabenhafte Formulierungen, wo konkrete technische Lösungen nicht ersichtlich oder offensichtlich unmöglich seien: Man zitiere aus dem Billigungsbeschluss unter 9.2.1.3 Wirkungsbereich natürliche Belichtung: „In der Grundrissgestaltung muss darauf reagiert und eine ausreichende Belichtung der Wohnungen gesichert werden.“ Der Einwendende frage, wie dies geschehen solle. Im vorhergehenden Text im Billigungsbeschluss sei ausdrücklich gesagt, dass eine ausreichende natürliche Belichtung der Fassadenbereiche in Abschnitten zwischen den Stirnseiten der Gebäude nicht gewährleistet sei. Unlogisch sei daher die abrupte Schlussfolgerung, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt würden.

Des Weiteren formuliere der Bebauungsplan als sonstige Maßnahme, die im Bauvollzug zu beachten sei, lediglich den Wunsch nach einer Optimierung der Gebäudesituierung innerhalb der Bauräume, um eine möglichst gute Besonnung von Fassaden und Freiräumen zu erzielen.

Nach Erachten des Einwendenden könne es nicht dem Bauvollzug überlassen werden, ob eine Bauvorschrift eingehalten werde oder nicht. Vielmehr müsse die Erfüllbarkeit vorab geprüft werden, anstatt dem Entscheidungsgremium (Stadtrat) und der Öffentlichkeit vorzugaukeln, dass die erforderlichen gesunden Wohnverhältnisse sich schon irgendwie im Bauvollzug ergeben könnten.

Nebenbei merke der Einwendende an, dass die Angabe Belichtungswinkel unter 45° zur Erzielung einer ausreichenden natürlichen Belichtung der Fassadenbereiche die tatsächliche Ausrichtung der Gebäude weitgehend offen lassen würde. Das Entscheidungsgremium (Stadtrat) und die Öffentlichkeit würden somit im Dunkeln gelassen, welche tatsächliche Gebäudeausrichtung mit dem Bebauungsplan letztlich gebilligt würde.

Stellungnahme:

Anzahl der Wohnungen und geplante Geschossigkeit

Im Bebauungsplan wird nur die im Wohngebiet zulässige Geschossfläche festgesetzt, nicht aber Vorgaben hinsichtlich der Anzahl oder Größe der Wohnungen. Eine Vorgabe zum Mix der Wohnungsgrößen erfolgt nur teilweise im Bereich der geförderten Wohnungen. Zwischen LHM und dem Grundstückseigentümer wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem er sich u.a. zur Herstellung, Bereitstellung und Bindung von gefördertem Wohnungsbau in Höhe von 30 % verpflichtet.

Ansonsten wird z.B. zur Benennung einer Anzahl von Wohneinheiten (WE), zur Ermittlung der sozialen und verkehrlichen Auswirkungen der Planung von einem

auf Erfahrungswerten basierenden Durchschnittswert hinsichtlich der Wohnungsgrößen und Einwohner*innen ausgegangen.

Der vorgesehene Bebauungsplan regelt die notwendigen Parameter, um die künftige Bebaubarkeit des Plangebietes rechtssicher zu fassen. Die Norm ist damit hinreichend bestimmt, auch wenn die konkrete Anzahl der später auf der Basis des Bebauungsplans realisierten WE noch nicht feststeht. Die für die Prognose der künftigen Bewohner*innenzahl und damit verbundene Verkehrsströme, Infrastrukturbedarfe etc. herangezogenen Richt- und Durchschnittswerte sind allgemein anerkannt.

Nach Einwänden im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Planung umgestellt und die Höhe der geplanten Gebäude von drei- bis viergeschossig auf dreigeschossig reduziert. Die Geschossfläche (GF) reduzierte sich dadurch von ca. 7.800 m² GF auf 6.910 m² GF. Die aktuell festgesetzte GF entspricht rechnerisch ca. 76 WE. Somit ergibt sich eine Verringerung von knapp 1.000 m² GF (ca. 12 % der ursprünglichen GF von 7.800 m²) gegenüber der Planung vor dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Für die Ermittlung der WE gilt der zum Zeitpunkt der Berechnung gültige Wohnungsschlüssel der Landeshauptstadt München von 91 m² / 1 WE.

Demnach ergibt sich folgende Anzahl an WE:

- 7.800 m² GF / 91 m² GF = 86 WE vor Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- 6.910 m² GF / 91 m² GF = 76 WE nach Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Daraus ergibt sich eine Reduzierung um 10 WE bezogen auf den Planungsstand vor dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Vergleich zur aktuellen Planung. Die Anzahl der WE ist grundsätzlich ein rechnerischer Richtwert. Die tatsächlich realisierte Anzahl an Wohnungen kann hiervon abweichen. Bei der in den Planungsunterlagen teilweise angegebenen Anzahl von 80 WE handelt es sich um einen Rundungswert. Maßgebend für den Bebauungsplan ist die festgesetzte GF von max. 6.910 m². Eine maximale Anzahl von WE wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Die geplante, rechnerisch ermittelte Anzahl der WE (76 WE), die sich aus der festgesetzten Geschossfläche ergibt, war im Billigungsbeschluss unter Ziffer 3. Städtebauliche Ziele, Ziffer 4.5. Maß der baulichen Nutzung und im Umweltbericht unter Ziffer 9.1.1. eindeutig dargestellt.

Berechnung Geschossfläche

Die Berechnung der Geschossfläche (GF) wird in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt. Gemäß § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO ist die GF nach den Außenmaßen der Gebäude in allen zulässigen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 sind maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Im Bebauungsplan ist außerdem festgesetzt, dass die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sowie gebäudeintegrierte Tiefgaragenzu- und -ausfahrten bei der Ermittlung der

GF mitzurechnen sind. Hierdurch wird die Ausbildung von zusätzlichem Wohnraum in Form von Souterrainwohnungen im Kellergeschoss verhindert. Dachterrassen und Dachgärten werden gemäß BauNVO nicht bei der Ermittlung der GF mitgerechnet.

Planungskonzept und realisierbare Wandhöhen

Die Voraussetzungen, unter denen das Planungsgebiet heute entwickelt werden soll, gehen auf den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 vom 19.10.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06719) zurück. Es sollte geprüft werden, ob und wie das Gelände mit einer ungenutzten Freizeitanlage für eine Wohnnutzung herangezogen werden könne.

Mit den Festsetzungen in einem Bebauungsplan u.a. zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung erfolgt eine verbindliche und abgewogene Festlegung für ein am Standort verträgliches, aktuellen und baulichen Anforderungen entsprechendes Konzept. Unter Ziffer 4.1. der Begründung ist das Planungskonzept dargestellt.

Durch die Planung wird das Gelände wiedernutzbar und teilweise öffentlich zugänglich gemacht. Neben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum wird durch die Umsetzung der Ziele der Landschaftsplanung ein Betrag zur Verbesserung gegenüber der derzeitigen Situation bzw. rechtlichen Ausgangslage geleistet. Bei dem vorliegenden Entwurf wurde darauf geachtet, einen breiten Grünkorridor zu ermöglichen, um so die Waldgebiete nördlich und südlich der Fauststraße zu verbinden. Der Gehölzgürtel am westlichen Rand des Planungsgebietes sowie der Baumbestand im östlichen Teil des Grundstücks werden weitestgehend geschützt.

Die geplanten WE verteilen sich auf zeilenförmige Baukörper. Diese ermöglichen aufgrund ihrer Kubatur und der Nord-Süd-Ausrichtung zum Großteil durchgesteckte Wohnungen, die mehrheitlich großzügig belichtet werden können, sowohl von Osten als auch von Westen, teilweise auch von Süden. Die einfache, orthogonale Form der Baukörper ermöglicht dabei effiziente und vielfältige Grundrisse und Wohnformen. Vorgesehen sind 2-, 2,5-, 3-, 4- und 4,5-Zimmer-Wohnungen, wodurch ein breites Wohnangebot geschaffen werden kann. Der Einwand, mit der vorliegenden Planung könne das Ziel der Schaffung flexibler Gebäudestrukturen nicht erreicht werden, kann nicht nachvollzogen werden.

Das Entwurfskonzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht eine dreigeschossige Bebauung vor. Eine ausreichende Belichtung der geplanten Baukörper wird entweder durch Einhaltung der Abstandsflächen oder in Bereichen, in denen die Gebäude an den Stirnseiten gegenüberstehen, über entsprechende Festsetzungen getroffen, siehe § 4 der Satzung.

Das Erdgeschoss wird angehoben, um auch den EG-Wohnungen Privatheit und Schutz vor ungewollten Einblicken zu gewährleisten (Hochparterre). Das darunterliegende Kellergeschoss soll für Hobby- und Fahrradkeller genutzt werden. Souterrainwohnungen sind nicht vorgesehen.

Über dem Erdgeschoss entstehen zwei weitere Vollgeschosse (1. und 2.

Obergeschoss).

Dachausstiege mit einer zulässigen Höhe von 2,60 m ermöglichen den Zugang auf die Dachflächen. Der Bebauungsplan setzt über § 7 Abs. 3 und Abs. 4 der Satzung fest, dass Dachaufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückzusetzen sind und nur maximal 25% der jeweiligen Dachfläche in Anspruch nehmen dürfen. Dadurch wird eine geringe Sichtbarkeit der Aufbauten sichergestellt. Die Dachausstiege sind gemäß § 7 Abs. 7 der Satzung nur im Anschluss an gemeinschaftliche Treppenhäuser zulässig. Somit sind die Dachausstiege in ihrer Anzahl begrenzt und private Dachzugänge sind nicht zulässig. Hierdurch wird außerdem die Nutzung der Dachflächen durch Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung ermöglicht. Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.3. Landschaftsbild, Gebäudehöhen – Einfügung in die Umgebung verwiesen.

Festgesetzte Bonus Geschossfläche

Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossfläche darf für die Errichtung von Abstellräumen für Fahrräder, Kinderwagen und Mobilitätshilfen überschritten werden (40 m² je Erschließungskern). Diese Fläche wird als Nebenfläche, nicht als Wohnfläche angerechnet. Sie dient somit nicht einer Erhöhung der vermarktbaren Wohnfläche, sondern stellt einen wichtigen Baustein zur Förderung gut nutzbarer, gebäudeintegrierter Abstellräume dar, die leicht zugänglich im Erdgeschoss angeordnet werden sollen.

Mit den festgesetzten drei Geschossen ergibt sich eine maximale Wandhöhe von ca. 10,70 m. Mit den zusätzlichen, stark zurücktretenden Dachausstiegen von 2,60 m bleibt die Neubebauung deutlich unter der bestehenden Baumsilhouette von 16,00 m bis zu 26,00 m.

Kennwerte für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß BauNVO werden grundsätzlich nur mit einer Dezimalstelle angegeben.

Beteiligung der Nachbarschaft an der Planung

Der Rechtsplan des Bebauungsplanentwurfs konnte in Originalgröße M 1:1000 während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021 auf der Internetseite der Landeshauptstadt München und in Papierform im Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden. Wie unter Ziffer 2.2.2. Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgeführt, konnten in diesem Zeitraum Verständnisfragen gestellt und Einwände oder Stellungnahmen abgegeben werden. Die Beteiligung der direkten Nachbarschaft am konkreten Bauvorhaben findet im Bebauungsplanverfahren standardmäßig nicht statt.

Art des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 Fauststraße soll als qualifizierter Bebauungsplan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich hierbei um eine Angebotsplanung, da er einen allgemeinverbindlichen Rahmen für Vorhaben vorgibt. Innerhalb dieses Rahmens ist zulässig, was den Vorgaben nicht widerspricht. Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB). Ein qualifizierter Bebauungsplan enthält mindestens Festlegungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die

örtlichen Verkehrsflächen.

Die in den Einwänden geforderten detaillierten Baupläne sind nicht Bestandteil des qualifizierten Bebauungsplans und nicht erforderlich für dessen Aufstellung. Sie können erst nach dem Satzungsbeschluss und der Rechtskraft im Rahmen des Bauantrags vom Bauherrn eingereicht werden. Die in den Einwänden geforderte Information über die tatsächlich realisierten Wohneinheiten, die sich daraus ergebene Anzahl der pflichtigen Stellplätze und Besucherstellplätze wird erst mit einer Genehmigungsplanung vorliegen und zu gegebener Zeit von der Lokalbaukommission unter Beteiligung des Mobilitätsreferates geprüft.

Geplante bauliche Dichte

Ein Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit einer städtebaulichen Entwicklung oder Neubestimmung und ist nicht mit einer Beurteilung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) gleichzusetzen.

Ein „Einfügen“ der neuen Bebauung in die Umgebungsbebauung im Sinne des § 34 BauGB im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist kein Kriterium für die Zulässigkeit. Vielmehr wird aufgrund einer umfangreichen Abwägung die Gesamtmaßnahme mit konkreten Rahmenbedingungen wie Gebäudehöhe und Maß der Nutzung neu festgelegt.

Mit den vorliegenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Rahmen geschaffen, in dem zeitgemäße Wohngebäude in zeitgemäßer Architektur entstehen können. Zu einer nachhaltigen und ökologischen Stadtplanung gehört auch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, die Berücksichtigung von energetischen Faktoren sowie die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft in Form von Einfamilienhausbau.

Der vorliegende Bebauungsplan mit Grünordnung ermöglicht eine Wohnbebauung, die sich an diesem Standort verträglich einfügt. Der Entwurf wurde auch in einer Dichte entwickelt, die den aktuellen baulichen Anforderungen und einer zeitgemäßen Dichte entspricht.

Die in den Einwänden verwendeten Begriffen wie z.B. „Bausilos“, „Betonklötze“ und „massive Nachverdichtung“ implizieren ein Projekt in einer Größenordnung, das die Maßstäbe vergleichbarer Wohnungsbauprojekte signifikant übertreffen würde. Dies sehen wir mit diesem Projekt nicht gegeben.

Aus unserer Sicht sind bei dem Planungsgebiet Fauststraße mit ca. 76 geplanten Wohneinheiten in sieben dreigeschossigen Gebäuden die untersten Größenmaßstäbe von Bauvorhaben berührt, die einen Planungsprozess, wie er hier rechtlich und fachlich erforderlich ist, auslösen. Neben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum wird zudem durch die Umsetzung der Ziele der Landschaftsplanung ein Betrag zur Verbesserung gegenüber der derzeitigen Situation bzw. rechtlichen Ausgangslage geleistet.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.4. Planungsalternativen,

Alternative Bebauung mit Einfamilienhäusern, unter Ziffer 1.3. Landschaftsbild, Gebäudehöhen – Einfügung in die Umgebung und Ziffer 2.2.2. Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB, Ausübung der kommunalen Planungshoheit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB verwiesen.

Abstandsflächen

In einem Bebauungsplan können auch Festsetzungen hinsichtlich der Abstandsflächen getroffen werden, die von den Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichen.

In vorliegendem Bebauungsplanentwurf werden die gemäß BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen gegenüber der Bestandsbebauung eingehalten (siehe auch die Ausführungen unter Ziffer 4.7. der Begründung). Damit ist im kleinräumigen Maßstab die Verträglichkeit der vorgesehenen Baukörper mit der umgebenden Bebauung auch durch den ausreichenden Abstand der geplanten Bebauung zur Bestandsbebauung gewährleistet. Innerhalb des Planungsgebietes werden die Abstandsflächen nicht willkürlich verkürzt, sondern dienen der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs unter Beachtung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Die enge Bauweise der Gebäude an den Stirnseiten führt zu einer Überlappung der Abstandsflächen an sechs Gebäudeecken. In diesen Bereichen ist eine ausreichende Besonnung nicht möglich. Hierauf kann in der Grundrissorientierung bzw. Anordnung der Fenster leicht reagiert und eine ausreichende Besonnung gewährleistet werden. Durch die entsprechende Festsetzung in § 4 Abs. 2 der Satzung wird dies sichergestellt.

Zu der Funktion des Quartiersplatzes und der landschaftsgerecht gestalteten privaten Freiflächen wird auf die Ausführungen in der Begründung unter Ziffer 5.1. der Begründung, Grünordnung auf Baugrundstücken verwiesen.

Überschreitung der Baugrenzen für Fahrradrampen und überdachte Treppen

Die Baukörpervolumen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen und maximale Geschossigkeit sehr stark definiert. Um für die Realisierung die notwendige Flexibilität zu wahren und unnötige Zwänge zu vermeiden werden Bauraumüberschreitungen an bestimmten Stellen zugelassen. Die Nutzung von Fahrrädern als umweltfreundliches Verkehrsmittel soll gefördert werden, weshalb die Fahrradabstellplätze in den Sockelgeschossen von außen gut zugänglich sein müssen. Für die Schaffung der dazu nötigen überdachten Treppen und Fahrradrampen wird die Überschreitung der Baugrenzen zugelassen.

Gesunde Lebenswelten

In einem Einwand gibt es Bedenken, die Bebauung in der Fauststraße widerspreche dem Handlungsfeld Gesunde Lebenswelten gemäß der Ottawa Charta vom 21. November 1986. Das betreffende Handlungsfeld lautet im Original: „Gesundheitsfördernde Lebenswelten schaffen.“

Gesundheitsförderung ist (in der Ottawa-Charta zur Gesundheitsförderung 1986) definiert als Prozess, allen Menschen ein höheres Maß an Selbstbestimmung über ihre Gesundheit zu ermöglichen und sie dadurch zur Stärkung ihrer

Gesundheit zu befähigen. Gesundheitsfördernde Lebenswelten umfassen Orte, an denen Menschen leben, arbeiten, spielen und ihre Freizeit verbringen können (beispielsweise Stadt, Gemeinde, Wohnung, Arbeitsplatz, Schule, Kindergärten). Kaba-Schönstein L., Gesundheitsförderung 1: Grundlagen, Bundeszentrale für gesundheitliche Aufklärung (BZgA); <https://leitbegriffe.bzga.de/alphabetisches-verzeichnis/gesundheitsfoerderung-1-grundlagen>, [abgerufen 27.02.2024].

Bezüglich dieses Einwandes wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Ausarbeitung des nun vorliegenden Bebauungsplanentwurfes detailliert alle fachlichen Konzepte und Gutachten mit den zuständigen Fachstellen, insbesondere auch mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt (heute Referat für Klima- und Umweltschutz), überprüft und abgestimmt wurden. Dabei wurden auch die in der Öffentlichkeitsbeteiligung und in den Empfehlungen aus den Bürgerversammlungen zur Planung vorgebrachten Äußerungen geprüft, behandelt und abgewogen. Im Fokus hierbei steht die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse und die Versorgung mit Erholungsflächen sowohl im Planungsgebiet als auch in der Umgebung. Ein Widerspruch zum Handlungsfeld „Gesunde Lebenswelten“ der oben zitierten Ottawa Charta ist mit dem vorliegenden Planungsvorhaben nicht ersichtlich.

Zu den einzelnen fachlichen Themen wird inhaltlich detailliert in der Begründung zum Bebauungsplan, im Umweltbericht (Schutzgut Mensch, Ziffer 9.2.1 ff.) sowie in den Stellungnahmen zu den vorgebrachten Äußerungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgeführt.

Bedarf an Wohnraum in München

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.1. Ausgangslage und unter Ziffer 1.4. Planungsalternativen verwiesen.

Soziale und sportliche Nutzungen

Zu den Themen soziale und sportliche Nutzungen wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.4. Planungsalternativen, Nutzung für Umwelt- oder Sozialprojekte und unter Ziffer 4.1.2. Wiederaufbau der ehemaligen Sportanlage verwiesen.

Bebaubarkeit und Anwendung der BauNVO im LSG

§ 9 BauGB regelt den zulässigen Inhalt von Bebauungsplänen, präzisiert damit die Reichweite der verbindlichen städtebaulichen Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde und ist Bundesrecht.

Bei der Baunutzungsverordnung (BauNVO) handelt es sich um eine von der Bundesregierung aufgrund der Ermächtigung in § 9a BauGB erlassene Rechtsverordnung zum öffentlichen Baurecht, die zum Inhalt hat, nach welcher Art und Maßgabe ein Grundstück baulich genutzt werden kann. Die BauNVO ist immer dann unmittelbar anwendbar und bindendes Recht, wenn ein Bauleitplan aufgestellt wird. Die BauNVO trifft hierbei allerdings keine Entscheidung darüber, ob in einem bestimmten Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann, sondern regelt ausschließlich, wie die bauliche Nutzung von Grundstücken in den entsprechenden Plänen auszuweisen ist.

Die LHM kann nach Art. 26 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

sogenannte Landschaftsschutzgebiete festsetzen. Diese Festsetzung wird als Verordnung durch die Kommune erlassen und ist somit Münchner Stadtrecht.

Die BauNVO als Rechtsverordnung steht in der Normenhierarchie, also dem Rangverhältnis von Gesetzen, unter dem BauGB als Bundesgesetz. Die städtische Verordnung steht wiederum in der Normenhierarchie unter den Bundesgesetzen und von der Bundesregierung erlassenen Rechtsverordnungen.

Ob die Kategorisierung als Landschaftsschutzgebiet mit den Planungszielen des Bebauungsplans in Einklang zu bringen ist, ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 10. Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiet (Eingriff in die Schutzgebiete) Bebaubarkeit im LSG, Rolle der Unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

3.1. Dachaufbauten

Gemäß § 7 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen müssten sich Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach in die Architektur des Gebäudes und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Diese Festsetzung sei augenscheinlich den Regelungen des § 34 Baugesetzbuch entnommen, die in der Rechtsprechung höchstens rudimentär geklärt und nur unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu beurteilen seien, nicht aber in Bezug auf eine gestalterische Wirkung. Eine solche Festsetzung sei zu unbestimmt und könne im Baugenehmigungsverfahren nicht hinreichend geprüft werden.

Stellungnahme:

Das Wesen der Bauleitplanung ist gerade, dass das so vermittelte Baurecht eine gewisse Variationsbreite behält, die im Vollzug des Bebauungsplans noch der weiteren Konkretisierung bedarf und diese eröffnet und ermöglicht. Dies führt nicht bereits dazu, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplans von vornherein zu unbestimmt sind. Nach dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB ist eine gestalterische Festsetzung nicht möglich, so dass hier zwar Vorgaben hinsichtlich der Dachaufbauten gemacht werden können, diese aber auf Baugenehmigungsebene im Detail ausgestalten werden müssen.

4. Art der baulichen Nutzung

Die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung aufgestellte Kausalität in der Stellungnahme sei falsch. So heiße es unter I., A), 1. Grundsätzliches auf Seite 6 des Billigungsbeschlusses „die Fläche an der Fauststraße 90 kommt aus verschiedenen Gründen besonders für eine Wohnnutzung in Frage“ und weiter „ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Jahre 2014 durch den Stadtrat beauftragt worden zu prüfen, ob und wie das brachliegende Grundstück für eine Wohnnutzung herangezogen werden könnte. Durch die Untere Naturschutzbehörde wurde die Umsetzbarkeit unter engen Rahmenbedingungen bestätigt“. Weder würden hier die verschiedenen Gründe genannt, warum die Fläche an der Fauststraße 90 besonders für eine Wohnnutzung in Frage komme,

insbesondere nicht, warum diese Fläche „besonders“ dafür geeignet sei. Weiterhin seien weder die Beauftragung durch den Stadtrat noch die Bestätigung der geplanten „Umsetzbarkeit unter engen Rahmenbedingungen“ durch die Untere Naturschutzbehörde ein Grund, warum die Fläche an der Fauststraße 90 besonders für eine Wohnnutzung in Frage komme.

Im Rahmen einer neuen öffentlich Auslegung sei dies zu korrigieren, insbesondere die die Öffentlichkeit irreführende in Bezugsetzung der besonderen Eignung für eine Wohnnutzung mit der Beauftragung durch den Stadtrat sowie der Bestätigung der Umsetzung durch die Untere Naturschutzbehörde. Auch die Fläche als besonders geeignet zu beschreiben sei eine Täuschung. Deshalb sei auch „besonders“ zu streichen, weil es keine Begründung für dieses „besonders“ gäbe. Vielmehr suggeriere dieses „besonders“ eine Art qualitativ hochwertige Eignung, die nicht vorläge; die Öffentlichkeit werde durch die Art der Formulierung getäuscht.

Der Einwendende weise besonders in diesem Zusammenhang auf die fehlende objektive Unabhängigkeit der Unteren Naturschutzbehörde gegenüber Oberbürgermeister und Referat für Stadtplanung und Bauordnung hin sowie auf mangelhafte vorbereitende Arbeiten und fehlende Abwägung in diesem Zusammenhang.

Der Einwendende zeige auf, wie mangelhaft die durch die Untere Naturschutzbehörde bestätigte „Umsetzbarkeit unter engen Rahmenbedingungen“ geprüft worden sei. Ganz besonders sei dabei zu erwähnen, dass ausgehend von einer Reihenhausbauungsplanung nun derart fette Betonklötze geplant seien. Wenn die „engen Rahmenbedingungen“, unter denen die Umsetzbarkeit durch die Untere Naturschutzbehörde bestätigt worden sei, es zuließen, dass tatsächlich eine ursprünglich geplante Reihenhausbauung zu einer derart fetten, zwischendurch sogar drei- bis viergeschossigen Betonklotzbebauung mutieren könne, dann seien das mitnichten enge Rahmenbedingungen. Es seien willkürliche Rahmenbedingungen.

Mit der Behauptung „Die Fläche an der Fauststraße 90 kommt aus verschiedenen Gründen besonders für eine Wohnnutzung in Frage.“ erschöpfe sich aber schon die Aussage dazu, aus welchen verschiedenen Gründen die Fläche an der Fauststraße 90 besonders für eine Wohnnutzung in Frage käme. Weder würden diese angeblichen verschiedenen Gründen explizit genannt oder aufgezählt oder eine Stelle genannt, wo diese nachgelesen werden könnten, noch werde ausgeführt, warum diese Fläche an der Fauststraße 90 nicht nur einfach so, sondern ausdrücklich besonders für eine Wohnnutzung in Frage komme.

Dagegen gäbe es eine Vielzahl von Gründen, die dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung bekannt seien, warum diese Fläche an der Fauststraße 90 gerade nicht für Wohnnutzung in Frage käme. Eine Vielzahl dieser Gründe sei dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung schriftlich mitgeteilt worden.

Weiterhin heiße es „Insbesondere ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Jahre 2014 durch den Stadtrat beauftragt worden zu prüfen, ob und wie das brachliegende Grundstück für eine Wohnnutzung herangezogen werden könnte.“ Diese Beauftragung zur Prüfung sei aber keine Begründung

dafür, dass die Fläche an der Fauststraße 90 besonders für eine Wohnnutzung in Frage käme. Vielmehr zeige die Formulierung, dass gar nicht klar gewesen sei, ob das Grundstück geeignet sei. Dies sollte erst geprüft werden.

Man frage, wo diese Prüfung sei, insbesondere wo das Vorgehen zur Ermittlung von Prüfkriterien und Prüfpunkten, die begründete Festlegung dieser Prüfkriterien und Prüfpunkte, die kritische und begründete Überprüfung des Vorliegens oder Fehlens dieser festgelegten Prüfkriterien und Prüfpunkte, die Gegenüberstellung und Abwägung dieser bei der Überprüfung festgestellten / gefundenen / ermittelten Tatsachen und die Auslobung des Ergebnisses nachzulesen seien. Sollten die genannten Punkte fehlen, sähe der Einwendende einen wesentlichen Mangel vorliegen. Der Einwendende verlange zu vorstehenden Fragen Antworten.

Auch die Aussage „Durch die Untere Naturschutzbehörde wurde die Umsetzbarkeit unter engen Rahmenbedingungen bestätigt.“ sei für den Leser des Billigungsbeschlusses eine unbegründete Behauptung. Man frage, wer und wann dies bei der Unteren Naturschutzbehörde bestätigte. Man frage zudem, was im Übrigen überhaupt bestätigt worden sei. Vielleicht sei bestätigt worden, dass die Fläche an der Fauststraße 90 besonders für eine Wohnnutzung in Frage komme. Man frage, welche Art und Weise der Umsetzbarkeit die Untere Naturschutzbehörde bestätige. Man frage zudem, wie diese Umsetzbarkeit denn erfolgen solle oder könne und welche engen Rahmenbedingungen die Untere Naturschutzbehörde zugrunde lege. Möglicherweise seien diese Rahmenbedingungen gar nicht eng; vielleicht seien es überhaupt keine. Wenn es aber enge Rahmenbedingungen gäbe, wäre es für den kritischen Leser, der den Billigungsbeschluss verstehen, nachvollziehen und kritisch hinterfragen wolle, auch interessant und wichtig zu wissen, was unter „eng“ zu verstehen sei und ab wann Rahmenbedingungen gerade nicht mehr „eng“ seien; dies sei von höchster Wichtigkeit für den Leser. Denn offensichtlich hätte die Untere Naturschutzbehörde bei weniger engen oder nicht ausreichend engen Rahmenbedingungen eine Umsetzbarkeit gerade nicht bestätigt. Um nun aber nachvollziehen zu können, ob die Rahmenbedingungen auch wirklich eng genug gewesen seien, sei es unerlässlich zu wissen, warum diese Rahmenbedingungen für die Untere Naturschutzbehörde eng genug gewesen seien und welche Grenzbedingungen es mindestens einzuhalten galt, um die Umsetzbarkeit zu gewährleisten. Dies sei im Übrigen auch für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und den Grundstückseigentümer wichtig, weil sonst zu befürchten stehe, dass diese engen Rahmenbedingungen bei einer möglichen Umsetzung gerade nicht eingehalten würden, weil gar nicht klar sei, was diese engen Rahmenbedingungen genau seien und wo sie endeten, d.h. ab wann diese nicht mehr als eingehalten angesehen würden. Im Rahmen einer neuen öffentlich Auslegung sei dies zu korrigieren, insbesondere bedürfe es an dieser Stelle im Billigungsbeschluss einer exakten Auflistung dieser engen Rahmenbedingungen oder wenigstens eines präzisen und unmissverständlichen Verweises, wo exakt diese engen Rahmenbedingungen nachzulesen seien und die Begründung zu finden sei, warum diese engen Rahmenbedingungen nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde ausreichen und auch wie diese engen

Rahmenbedingungen nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde umgesetzt werden sollten / müssten; weiterhin müsse klar werden, wie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Investor dies sicherstellen / garantieren wollten, denn der Billigungsbeschluss sei kein Blankoscheck für einen Investor.

Auch heiße es in der Stellungnahme unter I., A), 1. Grundsätzliches auf Seite 6 des Billigungsbeschlusses: „Die Fläche verbleibt als Teil des Landschaftsschutzgebietes und kann unter strenger Beachtung der Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde für den Landschaftsschutz als Wohnbaufläche entwickelt werden. Diese Vorgaben, die unter den Punkten 7. und 7.2. dargestellt sind, wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde als wesentliche Voraussetzungen benannt, um die weitere Planung einer Wohnbebauung anstelle der Freizeitnutzung im Landschaftsschutzgebiet zu ermöglichen.“ Der Einwendende fordere eine Quelle, aus der offiziell und nachweislich hervorgehe, was die Untere Naturschutzbehörde als wesentliche Voraussetzungen benannte. Im Billigungsbeschluss werde an einer Vielzahl von Stellen über diese wesentlichen Voraussetzungen geschrieben, aber es werde versäumt nachzuweisen, welches diese nun exakt laut Festlegung durch die Untere Naturschutzbehörde seien.

Im Rahmen einer neuen öffentlich Auslegung sei dies zu korrigieren, insbesondere seien diese wesentlichen Voraussetzungen exakt im Billigungsbeschluss zu benennen und weiterhin sei nachzuweisen, wie die Untere Naturschutzbehörde diese ermittelte / festlegte und wo die Untere Naturschutzbehörde diese erstmalig als solche benannte mit dem angeblichen Zweck, um die weitere Planung einer Wohnbebauung anstelle der Freizeitnutzung im Landschaftsschutzgebiet zu ermöglichen.

Dabei werfe insbesondere die Aussage „Die Fläche verbleibt als Teil des Landschaftsschutzgebietes und kann unter strenger Beachtung der Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde für den Landschaftsschutz als Wohnbaufläche entwickelt werden“ Fragen auf. Zunächst stelle sich die gleiche Frage wie zuvor bei den „engen Rahmenbedingungen“. Man frage, was unter „strenger Beachtung der Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde für den Landschaftsschutz“ zu verstehen sei. Man frage, ab wann die Beachtung streng und ab wann nicht mehr streng sei. Man frage zudem, von welchen Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde für den Landschaftsschutz die Rede sei. Es fehle auch eine Erklärung, warum die Untere Naturschutzbehörde Vorgaben für den Landschaftsschutz mache. Man frage, ob es nicht in der Landschaftsschutzverordnung allgemeinverbindlich geklärt sei, was im Landschaftsschutzgebiet gelte und was nicht; man frage, wieso es der Unteren Naturschutzbehörde obliege, für den Landschaftsschutz Vorgaben zu machen, die eine Bebauung im Landschaftsschutzgebiet erlauben können sollten. Es fehle eine Begründung dafür, warum die Untere Naturschutzbehörde derartige Vorgaben für den Landschaftsschutz, die eine Bebauung im Landschaftsschutzgebiet erlauben können sollten, überhaupt alleine, d.h. ohne Zustimmung der Regierung von Oberbayern als Höhere Naturschutzbehörde, machen können dürfte.

Es werde geschrieben, dass die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 BauNVO der Lage im Siedlungsgebiet entspräche und die Verträglichkeit ohne störende Folgen (z.B. Zu- und Abfahrtsverkehr) für die Umgebungsnutzung gewähre. Es sei falsch, dass die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung der Lage im Siedlungsgebiet entspräche, weil das Siedlungsgebiet zum Vorteil des Investors „hingebogen“ werde. Das Grundstück liege nicht in einem Siedlungsgebiet, höchstens am Rand eines solchen, eher im Wald.

Aber es gäbe noch einen Grund, warum die Annahme, dass die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung der Lage im Siedlungsgebiet entspräche und die Verträglichkeit ohne störende Folgen (z.B. Zu- und Abfahrtsverkehr) für die Umgebungsnutzung gewähre, falsch sei. Man frage, ob der Unteren Naturschutzbehörde und des Referates für Stadtplanung und Bauordnung nicht bewusst sei, dass die Nachbarn des Grundstücks, insbesondere am Schanderlweg, aktuell ein Landschaftsschutzgebiet als „Nachbar“ hätten mit insbesondere nächtlicher, absoluter Ruhe in Form von Ungestörtheit bezüglich Lärm, Licht und Geruch. Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung, d.h. die Metamorphose von Landschaftsschutzgebiet mit nächtlicher, absoluter Ruhe in Form von Ungestörtheit zu „reinem Wohngebiet (WR)“ (im Landschaftsschutzgebiet – eine Willkürlichkeit), verschlechtere diese Situation für die Nachbarn alleine bezüglich dieses Gesichtspunkts Ruhe in Form von Ungestörtheit in unvergleichlicher Weise, insbesondere weil es Dachterrassen geben werde, von wo der Lärm weit getragen werden könne; auch würden solche Terrassen von allen Hausbewohnern genutzt, seien also gegebenenfalls immer so lange frequentiert, bis die letzten Bewohner*innen im Bett seien. Diese Nachbarn seien in vielerlei Hinsicht betroffen und beschwert.

Wie unerklärlich unsensibel das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und die Untere Naturschutzbehörde diesbezüglich seien, sei auch daran zu erkennen, dass im Billigungsbeschluss unter 4.4. Art der baulichen Nutzung davon geschrieben werde, dass die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) ohne störende Folgen (z.B. Zu- und Abfahrtsverkehr) für die Umgebungsnutzung sei. Unter 4.3. Nachhaltigkeit und Gender Mainstreaming stehe, dass die angstfreie Benutzung der Freibereiche für Frauen, Kinder, Jugendliche und ältere Mitmenschen durch gut einsehbare Bereiche und Wege wie Sichtverbindungen dorthin und zu Orientierungspunkten sowie eine ausreichende Beleuchtung der privaten Erschließungswege ermöglicht werde, wobei ausreichende Beleuchtung der privaten Erschließungswege Lichtemissionen bedeute, die die Nachbarn gegebenenfalls störten, weil diese die ganze Nacht vorhanden und erforderlich wäre.

Stellungnahme:

Gründe für eine Wohnnutzung

Der Planungsbereich soll als Wohnstandort entwickelt werden, der sich in das von Wohnbebauung und vom umgebenden Landschaftsraum geprägte Umfeld

integriert. Der geplante Wohnungsbau wird im Wesentlichen auf den Flächen der baulichen Anlagen der brachliegenden Freizeitanlage errichtet. Mit der Baugebietskategorie Reines Wohngebiet (WR) wird eine mit der Umgebung identische bzw. vergleichbare und verträgliche Nutzungsart mit ähnlichen Auswirkungen ermöglicht. Im östlichen Teil des Planungsgebiets wird ein Grünkorrridor zur Verbindung der Bannwaldgebiete des Truderinger Waldes nördlich und südlich der Fauststraße geschaffen. Es entstehen neue öffentlich zugängliche und nutzbare Grün- und Waldflächen auf einem bislang nicht zugänglichen Gelände. In diesem Bebauungsplan werden Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt sowie die maximale Geschossigkeit, jedoch keine Gebäudeform. Es wäre demnach eine Bebauung mit bis zu dreigeschossigen Reihenhäusern ebenso möglich wie eine Bebauung mit bis zu dreigeschossigem Geschosswohnungsbau.

Nach dem Stadtratsantrag vom Juni 2014 haben Untersuchungen zur möglichen Struktur und Typologie einer künftigen Bebauung in diesem sensiblen Bereich stattgefunden. Hierbei wurden verschiedene Bebauungstypologien in Verbindung mit dem notwendigen Nord-Süd-Grünkorrridor betrachtet. In der Betrachtung wurde in einer Bewertungsmatrix jede untersuchte Variante auf folgende Kriterien untersucht und bewertet: Auswirkungen auf den Baumbestand, Versiegelung, Berücksichtigung der umliegenden Baustruktur, Durchlässigkeit bzw. die Möglichkeit der Vernetzung der Landschaft, städtebauliche Struktur und Raumbildung und das Höhenverhältnis zum Baumbestand.

Nach dem Ergebnis der Untersuchungen wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 mit dem vorliegenden Planungskonzept herbeigeführt.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.1. Ausgangslage, Planungsanlass und 1.4. Planungsalternativen verwiesen.

Ausgangslage Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines von Ost nach West verlaufenden Siedlungsbandes. Das Planungsgebiet liegt nicht wie in den Einwänden angegeben im Wald sondern wird vielmehr im Norden von der Fauststraße und im Süden von Bannwald begrenzt. Im Westen grenzen die Grundstücke entlang des Schanderlwegs an. Im Osten geht die Fauststraße in die Schwedensteinstraße über. Nördlich der Fauststraße befindet sich ebenfalls Bannwald. Das Planungsgebiet liegt derzeit im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1209, welcher für das Planungsgebiet Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitfläche“ festsetzt. Im Plan sind außerdem ein Bauraum mit Angaben zu Wandhöhen, GFZ sowie eine Stellplatzanlage dargestellt.

Wohnungsbau im Landschaftsschutzgebiet

In Vorklärunen zum vorliegenden Bebauungsplan wurden Abstimmungen zwischen Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Unterer Naturschutzbehörde (UNB) geführt, um die Umsetzbarkeit des Bauvorhabens vor dem Hintergrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet zu erörtern. Als Ergebnis

wurden nachfolgend Bewertungen der UNB zum Bauvorhaben getroffen. Dies beinhaltet auch enge Rahmenbedingungen, unter denen die Umsetzbarkeit durch die UNB bestätigt wird.

Gemäß Aussage der UNB ist es vertretbar, das Baugebiet im Landschaftsschutzgebiet zu belassen, wenn sichergestellt werden kann, dass seine Funktionen aufrechterhalten oder gegebenenfalls sogar verbessert werden können. Das Strukturkonzept sieht eine aufgelockerte Bauweise mit einer ca. 60 m breiten, im Osten anschließenden Nord-Süd gerichteten Grünverbindung vor. Der Gehölzbestand im Westen wird erhalten.

Durch die Wohnbebauung wird die Nutzungsintensität des Geländes zweifelsohne zunehmen. Es ist mit Folgenutzungen wie Erholungsnutzung in den angrenzenden Waldflächen zu rechnen. Andererseits wird die Versiegelung nicht erhöht, sondern geringfügig reduziert. Ein weiterer Vorteil liegt in der Entwicklung der Nord-Süd-Grünverbindung, die die Durchlässigkeit und damit die Vernetzungsfunktionen im Landschaftsschutzgebiet verbessert.

Nur wenn es gelingt, die positiven Auswirkungen des Strukturkonzeptes im Bebauungsplan mit Grünordnung umzusetzen, diese nachhaltig zu sichern und negative Auswirkungen langfristig auszuschließen, erscheint die Belassung des Geländes im Landschaftsschutzgebiet naturschutzfachlich und -rechtlich vertretbar.

Somit muss die Planung insbesondere folgende Punkte berücksichtigen:

- Die Grundfläche ist unterhalb der bisher beanspruchten Grundfläche zu halten
 - Ist gegeben, siehe dazu Versiegelungsbilanz
- Entwicklung einer Verschattungsstudie, auf deren Grundlage die Gebäude im Osten des Geländes so situiert werden, dass eine ausreichende Besonnung gewährleistet wird. Eine unzumutbare Verschattung durch die Bäume, die zu späteren Fällanträgen führt und die gegebenenfalls einen rechtlichen Anspruch auf Genehmigung haben, muss von vornherein ausgeschlossen werden. Gegebenenfalls sind die Baukörper weiter von der Gehölzkulisse abzurücken, wobei die Grünverbindung im Osten nicht verschmälert werden darf. Außerdem müssen die Grundrisse auf die besondere Situation reagieren.
 - Eine ausreichende Belichtung der Wohnung wird durch § 4 Abs. 2 der Satzung gewährleistet.
- Die erforderlichen Spielflächen müssen innerhalb der Baugebiete untergebracht werden.
 - Ist gegeben, siehe dazu Planzeichnung.
- Der im Süden anschließende Bannwald muss unberührt bleiben. Die Bannwaldgrenze ist in die Planunterlagen einzutragen.
 - Ist gegeben, siehe dazu Planzeichnung.
- Nebengebäude, z.B. zur Unterbringung von Gartengeräten, zum Abstellen von Fahrrädern o.ä. sind in die Gebäude oder die Tiefgaragen

- zu integrieren. Die Freiflächen dürfen hierfür nicht angetastet werden.
- Festsetzung und somit Sicherung erfolgt über § 11 Abs. 2 der Satzung.
 - Besucherstellplätze sind von vorneherein mit einzuplanen, ohne dass später Freiflächen hierfür beansprucht werden.
 - Festsetzung und somit Sicherung erfolgt über § 8 Abs. 4 der Satzung.
 - Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage ist im Verbund zu planen, in die Bauflächen zu integrieren und nicht freizustellen.
 - Festsetzung und somit Sicherung erfolgt über § 8 Abs. 2 der Satzung.
 - Für die Feuerwehrezufahrt und die Feuerwehraufstellfläche ist eine flächenschonende Lösung zu finden und in den Planunterlagen darzustellen.
 - Im Rahmen der Bauausführung wird eine Zufahrt für die Feuerwehr auf das Planungsgebiet und eine Bewegungsfläche auf dem Quartiersplatz vorgesehen. Von der Bewegungsfläche auf dem Quartiersplatz aus werden alle Gebäudeseiten für die Anleitung mit tragbaren Leitern der Feuerwehr innerhalb von 50 m Lauflänge (gemäß Art. 5 Abs.1 Satz 4, Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken, Bayerische Bauordnung, BayBO) zu erreichen sein.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass alle vorgenannten Punkte der Bebauungsplanung zugrunde gelegt sind und durch diese bestätigt werden.

Erneute öffentliche Auslegung

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der gesetzlichen Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt. Eine weitere öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2119 ist nicht erforderlich. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.2.1. Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und unter Ziffer 2.2.2. Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB verwiesen.

Beteiligung der Regierung von Oberbayern

Eine erneute Beteiligung der Regierung von Oberbayern als Höhere Naturschutzbehörde ist nicht erforderlich, siehe hierzu die Ausführung unter Ziffer 10. Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiet (Eingriff in die Schutzgebiete). Die Aufgabe der Unteren Naturschutzbehörde ist es gerade, die Kontrolle über das Baugeschehen im Landschaftsschutzgebiet auszuüben. Im vorliegenden Fall bedeutet es, dass die Untere Naturschutzbehörde die geltende Landschaftsschutzverordnung vom 09.10.1964 gegenüber den Planungsabsichten der Grundstücksbesitzerin vertreten und hinsichtlich späterer zu erstellender Bauabsichten zu bewerten hat. Da ein grundsätzliches Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade“ nicht besteht, muss der zulässige Rahmen von der UNB mit festgelegt werden.

Die Bedingungen als enger Rahmen sind von der UNB benannt und im Aufstellungsbeschluss aufgeführt.

Die Planungsziele einschließlich Ausweisung eines Reinen Wohngebietes sind nach Maßgabe der UNB mit dem Standort vereinbar. Auch hierin zeigt sich die besondere Eignung als Wohnstandort.

Lärm durch neue Nachbarn

Es besteht kein genereller Schutzanspruch dahingehend, dass eine gewachsene, bisher prägende Bebauungsweise dauerhaft bestehen bleibt. Hierzu und zum Thema Nachbarschaftslärm wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.2.2. Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB, Ausübung der kommunalen Planungshoheit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und Lärm und Grillen verwiesen.

Beleuchtung

Die der Bestandsbebauung im Schanderlweg zugewandte geplante Bebauung wird durch den vorhandenen Baumbestand am westlichen Rand des Planungsgebiets abgeschirmt. Zudem werden die geplanten Gebäude voraussichtlich vom Quartiersplatz aus erschlossen. Die notwendige Beleuchtung der privaten Erschließungswege im Planungsgebiet wird somit voraussichtlich auf der Seite der Gebäude liegen, die sich von der Bestandsbebauung am Schanderlweg abwendet.

Nördlich des Planungsgebiets grenzen die Fauststraße und Wald an. Südlich schließt direkt Wald an das Planungsgebiet an.

Zwischen der östlich des Planungsgebiets gelegenen Bestandsbebauung und den geplanten Wohngebäuden befindet sich ein Abstand von ca. 60 – 90 m, in dem sich Fläche für Wald, eine öffentliche Grünfläche und eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft befinden. Durch den Abstand und den starken Bewuchs ist auch hier von keiner Störung der bestehenden Wohngebäude durch die Beleuchtung der neuen Erschließungswege auszugehen. Zur Einschränkung der Auswirkungen der Lichtemissionen für die betroffene Fauna, hier vor allem nachtaktive Insekten, werden Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag gesichert und sind im Rahmen des Bauvollzuges umzusetzen.

Der Einwand, die Beleuchtung der privaten Erschließungswege im Planungsgebiet würde die angrenzenden Nachbarn stören, ist aus oben genannten Gründen nicht zutreffend.

4.1. Freizeitgelände / ehemalige Sportanlage

4.1.1. Nutzung der ehemaligen Sportanlage

Seit 1971 sei die im aktuellen Flächennutzungsplan als Sportfläche ausgewiesene Grünfläche mit einer Freizeitanlage bebaut. Diese umfasse eine versenkte Einfachturnhalle mit einer maximalen Höhe von 5,50 Metern sowie niedrige Hygiene- und Sozialräume sowie einer zum Büro zweckentfremdeten 3-Zimmer-Wohnung. Hinzu komme ein Schwimmbecken - oder was davon noch übrig sei - und offene Parkplätze sowie Verkehrswege. Die Anlage sei in einem insgesamt guten Zustand und sei von Mitte 2015 bis etwa Ende 2016 als Unterkunft für etwa 80 Flüchtlinge genutzt worden. Die Nutzung sei durch

Vermietung des neuen Eigentümers bzw. des Investors an die Landeshauptstadt München erfolgt. Zuvor seien erforderliche feuerpolizeiliche Anpassungs- und Baumaßnahmen durchgeführt worden. Die Anlage sei zur Straßenseite hin gepflegt und nach der rechtswidrigen Rodung der üppigen Gehölz- und Heckenlandschaft seit Jahren einsehbar. Der Zugang sei jedoch durch den Eigentümer versperrt und somit sei die Nutzung durch die Öffentlichkeit ausgeschlossen. Die Turnhalle werde dem Augenschein nach gelegentlich vom „Personal“ genutzt.

Viele, gerade ältere Bewohner*innen der Grenzkolonie und der Schwedenstein-Siedlung seien in ihrer Mobilität eingeschränkt und wünschten sich einen Ort in der Nähe für einfache sportliche Bewegungen (z. B. Seniorentanz, Bewegungs- und Rückengymnastik). Zudem wünschten sich die Bewohner*innen einen leicht erreichbaren Ort in Wohnnähe für kleinere Unterhaltungen (Tapetenwechsel) und zur Pflege sozialer Kontakte. ÖPNV und Individualverkehr zur Erreichung spezieller Senioren-Einrichtungen würden aufgrund bedingter körperlicher Mobilität, eingeschränkten Sehvermögens und anderer körperlicher Einschränkungen ausscheiden oder würden gemieden. Dies seien keine Einzelfälle.

Man frage, wieso man die vorhandene Sportfläche in der Fauststraße 90 nicht belasse und nutze und/oder sie für soziale Zwecke nutze, z.B. einen Seniorentreffpunkt in der alternden Grenzkolonie Trudering.

Hinzu komme der Bedarf von Eltern, die gerne - ohne aufwendige Anfahrtszeiten - mit ihren Kindern einfache Sportarten vom Baby-Yoga bis zum Bodenturnen in der Nähe durchführen wollen würden. Man meine keine „Jochen-Schweizer-Aktivitäten“. Die seien auf der Anlage auch gar nicht möglich.

Hinzu komme der Sport- und Betätigungsbedarf, der durch die Bevölkerung aller Altersschichten generiert werde. Es entstünden laufend Wohnungen in und an der Grenzkolonie. Aktuell am Alexisweg, etwa einen Kilometer entfernt von der Fauststraße 90, rund 1.300 Wohnungen für über 3.000 Neubürger*innen. Daraus entstünde ein stetig wachsender Bedarf an einfachen Freizeit- und Sporteinrichtungen. Zudem würden lokale Vereine nach einfachen Ausweichmöglichkeiten für Versammlungen und Sitzungen oder für die Unterbringung von Materialien in den Stauräumen und für die Abhaltung einfacher Bodensport- und Gesundheitsangebote in der Einfachhalle suchen. Kindergärten und Schulen würden einen Naturgarten für Umwelterziehung brauchen. Entsprechende Nutzungsanträge seien vom Bezirksausschuss, der einst selbst die Nutzung der Halle forderte, bisher abgelehnt worden. Dabei steige die Nachfrage stark, während das Infrastruktur-Angebot seit Jahren schwächele und hinterherhinke.

Hier an der Fauststraße 90 stehe eine funktionsfähige Freizeit- und Sportanlage, die viele der genannten Anforderungen erfüllen könne. In den Ausführungen zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan für die Umgestaltung in Wohnbauland mit monströsen Bauwerken werde mit keinem Wort dieser bekannte und dringende Bedarf und eine sinnvolle Alternativnutzung - wie beschrieben - in Erwägung gezogen, befürwortet und überhaupt artikuliert. Wie man bereits erwähnt habe, werde beschönigt, verharmlost und verschwiegen. Auf der Strecke und ungehört blieben die Anwohner*innen, Jung und Alt, sowie Vereine für Sport und andere Zwecke. Das gelte auch für die geplanten

Neubürger*innen, die in ein massives Infrastruktur-Defizit gezwungen würden. Denn nach Aussage des Referates für Stadtplanung und Bauordnung wäre das Sportgelände an der Fauststraße 90 ohnehin schwer erreichbar. Man dürfe sich nach dem Sinn dieser Aussage fragen und ob eine Wohnbebauung die Schwere lindere oder aufhebe.

Stellungnahme:

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurden für die Fläche keine Bedarfe seitens des Kreisjugendrings, des damaligen Referats für Gesundheit und Umwelt (heute: Referat für Klima- und Umweltschutz), des Kultur- und des Sozialreferats angemeldet. Wie bei einer Nutzung für Schul- oder Vereinssport ist die dezentrale, schlecht erreichbare Lage der Fläche auch ungünstig für eine Nutzung für Umwelt- oder Sozialprojekte. Die in einem Einwand beschriebene leichte Erreichbarkeit der Freizeitanlage für Senior*innen oder Familien mit Kindern trifft nur auf einen begrenzten Personenkreis aus der direkten Nachbarschaft zu. Auch mit einer Nutzung für Umwelt oder Sozialprojekte ist voraussichtlich mit einer hohen Frequentierung durch An- und Abfahrtsverkehr zu rechnen. Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 4.1.2. Wiederaufbau der ehemaligen Sportanlage verwiesen.

4.1.2. Wiederaufbau der ehemaligen Sportanlage

Mehrere Einwander*innen seien der Ansicht, dass sämtliche politische Parteien in München einen Mangel an Sport- und Freizeitanlagen für die Münchner Bevölkerung beklagen und sich für den Bau solcher Anlagen einsetzen würden. In der Fauststraße stehe eine solche Anlage fix und fertig, die mit wenigen bzw. geringen finanziellen Mitteln saniert und instand gesetzt werden könne. Durch die Nutzung als vorübergehende Flüchtlingsunterkunft sei die Anlage vor ein paar Jahren umfangreich saniert worden.

Man wäre als Rentner - wie so viele andere Rentner*innen in der Grenzkolonie - an der Reaktivierung dieser Sportanlage interessiert. Man könne nicht weit fahren um Sport zu treiben. Die Leute würden zunehmend älter werden, der Anteil der Älteren nehme anteilig an der Bevölkerung zu und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung unterstütze die Vernichtung einer dringend benötigten, lokalen Kleinsportstätte zusammen mit dem Naturgenuss des Einwendenden.

Man bedauere, dass die auf dem Grundstück befindliche Sportanlage nicht in Ordnung gebracht und damit nutzbar gemacht wurde.

Man könne es einfach nicht verstehen, dass diese Plätze so verkommen konnten, sie wären ideal für Tennis- und Hallensportarten gewesen.

Im Oberland dürfe in einem Landschaftsschutzgebiet nicht neu gebaut werden. Als sinnvoll erachte man trotzdem die Renovierungsmöglichkeit, inklusive der Mauern, solange der historische Grundriss beibehalten werde.

In diesem Fall sei die Erhaltung und Nutzung der Sportanlage bzw. des Frischluftkorridors bzw. „Baumfilter“ einer zusätzlichen Versiegelung vorzuziehen.

Die einzig rechtlich zulässige Lösung bestehe darin, dass, wenn die Sportanlage nicht mehr genutzt werden könne, das Areal als Landschaftsgebiet zurückgebaut werde.

Die einzige Alternative bestünde darin, dass der ursprüngliche Zweck der Ausnahmeregelung, nämlich die Errichtung einer Sportanlage, wieder aktualisiert werde und die bestehende Sportanlage saniert bzw. erneuert werde.

Statt der Zerstörung, sprich der Bebauung des Landschaftsschutzgebietes Fauststraße 90, sollte durch den Wiederaufbau der einstigen Freizeitanlage mehr Wert auf Sport, Soziales und Umwelt gelegt und den Lebenswert der Münchner und Münchnerinnen gesteigert werden.

Es sei total unverständlich, dass der ursprüngliche Betrieb nicht wieder aufgenommen werde. Es werde die Frage gestellt, warum die Anlage nicht mehr genutzt werde. Es sei bekannt, dass zum Beispiel in Trudering ein dringender Bedarf an Sportanlagen bestehe, vor allem in einem Wohngebiet mit hunderten von Familien. Durch die Errichtung des Bauvorhabens werde die Wiederaufnahme dauerhaft verhindert. Es müssten an anderer Stelle mit Steuergeldern neue entsprechende Anlagen errichtet werden. Dies sei eine Verschwendung von öffentlichen Geldern. Man frage, warum an dieser Stelle nicht die so dringend benötigten Anlagen errichtet würden, wenn sowieso schon eine vorhandene Struktur bestünde. Dies sei viel sinnvoller und für die Nachbarschaft, die Natur und die Tiere weniger einschneidend. Auch aus diesen Gründen sei das Vorhaben für die Einwendenden nicht nachvollziehbar.

Im Billigungsbeschluss unter „1. Planungsanlass und Verfahren“ der Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung werde geschrieben: „Das Grundstück soll dazu unter besonderer Beachtung von Nachhaltigkeitskriterien neu geordnet und genutzt werden. Angesichts des großen Wohnungsbedarfs in München und der auf dem Areal bereits bestehenden Bodenversiegelung ist diese Wiedernutzbarmachung vertretbar.“ Hier werde von einer Wiedernutzbarmachung geschrieben. Man frage, wieso von einer Wiedernutzbarmachung die Rede sei. Der derzeitige Eigentümer könnte die bestehende Anlage jederzeit nutzen und betreiben. Auch impliziere Wiedernutzbarmachung, dass eine Nutzung aufgenommen werden solle, die zuvor bereits einmal bestand; dies sei die wortsinngemäße Bedeutung von „wieder“. Da aber ein Wohnquartier geschaffen werden solle und Wohnen zuvor nicht als solche Nutzung existierte, sei die Verwendung des Begriffs Wiedernutzbarmachung irreführend und falsch. Diese verwässernde irreführende Falschformulierung sei richtigstellend zu präzisieren, z.B. als „Andersnutzbarmachung“. Die Wahl des Begriffs Wiedernutzbarmachung sei eine im Billigungsbeschluss, insbesondere zu Beginn der Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung, inakzeptable Irreführung der Öffentlichkeit und insbesondere der Stadträt*innen.

Auch werde dort behauptet, dass diese Freizeit- und Sportanlage im Landschaftsschutzgebiet angesichts des großen Wohnungsbedarfs in München und der auf dem Areal bereits bestehenden Bodenversiegelung als Wohnbebauung entwickelt werden dürfte, weil in der Vollversammlung des

Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 19.10.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06719) die Durchführung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung zur Entwicklung von Wohnbebauung im Bereich der Fauststraße (südlich), östlich des Schanderlweges beschlossen worden sei. Dies sei nicht so. Es fehle eine Begründung, warum dieser Beschluss zulässig sein sollte.

Im Rahmen einer neuen öffentlich Auslegung sei dies zu begründen, insbesondere sei detailliert darzulegen, warum das geplante Bauvorhaben auf dem bestehenden fußen dürfe und warum das geplante Bauvorhaben nicht gegen die ursprüngliche Abwägung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1209 verstoße.

Nahezu täglich berichteten die Medien über die Dringlichkeit Münchner Grünflächen. Grün- und Freiräume seien Erholungsorte, dienten Spiel und Sport und böten Raum für Landwirtschaft oder Urban Gardening, gemeinschaftliches Gärtnern. Freiräume seien aber auch wichtige Lebensräume und trügen zu Luftaustausch, Kühlung und einem ausgewogenen Wasserhaushalt bei. Herr Oberbürgermeister Reiter habe gesagt, dass die Stadt keine einzige gewidmete Grünfläche zubauen werde. Das könnte man sich wegen des Klimas gar nicht erlauben.

Stellungnahme:

Die wachsende Bevölkerung Münchens geht auch mit einer steigenden Zahl an sporttreibenden Menschen einher. Die Nachfrage nach Sportanlagen und nach angemessenen Nutzungszeiten z.B. in Sporthallen, wird weiter steigen und einen zusätzlichen Bedarf an Sportinfrastruktur auslösen. Dieser Sachlage ist sich die Landeshauptstadt München bewusst und schafft im Rahmen der Schul- und Sportbauprogramme bedarfsgerecht weitere Sportinfrastrukturangebote und unterstützt darüber hinaus Sportvereine beim Erhalt und Bau eigener Sportanlagen. In diesem Zusammenhang wird auch nach Möglichkeiten gesucht, stillgelegte oder vor der Schließung stehende Sportanlagen privater Betreiber für die Bevölkerung zu sichern. Die Aufnahme der Sportnutzung auf dem Gelände wäre ohne Änderung des Baurechts jederzeit möglich. Die schon seit längerer Zeit stillgelegte Sportanlage an der Fauststraße 90 ist jedoch für eine Wiederinbetriebnahme als städtische Sportanlage nicht geeignet. Der intensive Nutzungsbetrieb städtischer Sportanlagen durch Schul- und Vereinssport mit den damit verbundenen Lärmimmissionen (Sportlärm, An- und Abfahrtsverkehr) ist mit der umliegenden Wohnbebauung nicht oder nur mit erheblichen Nutzungseinschränkungen für den Betrieb der Sportanlage vereinbar. Eine öffentliche Sportstätte unterliegt unter anderem einer deutlich höheren Auslastung und Frequentierung durch An- und Abfahrtsverkehr als ein Reines Wohngebiet. Ein ständig wechselnder Nutzerkreis würde bei einer sportlichen Nutzung täglich und eng getaktet das Grundstück anfahren. Dies würde eine wesentlich höhere Belastung für die Bevölkerung vor Ort bedeuten als eine Wohnnutzung. Auch müsste für eine öffentliche Sportnutzung die Stellplatzanlage angepasst und die gesamte Anlage entsprechend den heutigen

Anforderungen hergestellt und ausgebaut werden. Dies würde bedeuten, dass voraussichtlich wesentlich mehr Fläche für Stellplatzanlagen, Sportanlagen, Außensportplätze etc. in Anspruch genommen werden müsste, als dies bisher der Fall war.

Zudem ist das Areal aufgrund seiner Lage und Erschließung für eine mögliche Mitnutzung durch Schulen nur schlecht geeignet. Sportstätten sollen für viele angrenzende Quartiere leicht erreichbar sein oder in der Nähe von Einrichtungen, wie z.B. einer Schule, liegen.

Das Gelände an der Fauststraße ist nach Lage und Nachbarschaft insofern für eine Sportnutzung heute nicht mehr geeignet und wird deshalb als Arrondierungsfläche für die bestehende Wohnsiedlung herangezogen. Als Arrondierungsgebiet zwischen zwei Siedlungsteilen in Stadtrandlage werden die Strukturen baulich gefüllt und gängige Standards zu Erholung, Erschließung und Versorgung eingehalten.

Die Sportverhaltensstudie (vgl. repräsentative Bevölkerungsbefragung/Sportverhaltensstudie 2021; ausgewertet durch das Institut für Sportentwicklungsplanung Potsdam INSPO im Auftrag des Referats für Bildung und Sport, GB Sport), welche im Zuge der vom Stadtrat beauftragten Sportentwicklungsplanung für den Münchner Norden 2021 durchgeführt wurde, belegt, dass die Sport- bzw. Bewegungsaktivitäten nur zu einem kleinen Teil auf den traditionellen, auf den Wettkampfsport zugeschnittenen Sportstätten stattfinden. Vielmehr bevorzugt die Einwohnerschaft (75 % der sport- und bewegungsaktiven Bürger*innen) dagegen mehrheitlich informelle Sport- und Bewegungsräume (Wege, Wald, Straßen, öffentliche Plätze etc.) sogenannte „Sportgelegenheiten“. Die Ergebnisse zeigen, dass die große Mehrheit (knapp 60 %) der Befragten ihre Sportaktivitäten ausschließlich informell (ohne institutionelle Anbindung) für sich oder in der Gruppe betreiben. Die Auswertung hat u.a. gezeigt, dass insbesondere die "Erreichbarkeit" somit die "Wohnortnähe" den wichtigsten Aspekt für die Bewegungsaktivität darstellt.

In einem Einwand gab es Verständnisschwierigkeiten bezüglich des Begriffs „Wiedernutzbarmachung“. Der im Beschluss verwendete Begriff „Wiedernutzbarmachung“ soll verdeutlichen, dass eine bereits baulich in Anspruch genommene und brachgefallene Fläche wieder einer Nutzung zugeführt wird. Wie bereits ausgeführt, ist eine Nutzung als Sportanlage nicht zielführend. Daher wird der Begriff in dem Sinne verstanden, dass auf dem Areal eine Nutzung wieder aufgenommen wird. Die Art der Nutzung ist hierbei aber nicht entscheidend.

Die Wiedernutzbarmachung der Fläche führt zudem zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versiegelung und zur Entwicklung naturnaher Flächen. Die neuen Festsetzungen schließen eine nach heutigen Maßstäben am Standort nicht verträgliche Nutzung als Sportgelände für die Zukunft aus. Im Vergleich zum bestehenden Baurecht und zum Bestand von baulichen Anlagen und Pflanzungen auf dem Planungsgebiet stellt die vorliegende Planung eine

signifikante Verbesserung im Hinblick auf die Grünausstattung und den Landschaftsschutz dar.

5. Nebenanlagen

Man beziehe sich auf den Umweltbelang Abfälle. Gemäß den im Umweltbericht unter Punkt 9.2.9 geplanten Vermeidungsmaßnahmen sei in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs eine Aufstellfläche für Mülltonnen zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag festgesetzt. Bei einer künftigen möglichen Bewohnerzahl von mehreren Hundert Personen sei diese Fläche viel zu klein dimensioniert.

Stellungnahme:

Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Fläche für Müll dient nur zur Bereitstellung der Mülltonnen am Tag der Abholung. Hierfür ist die Fläche ausreichend dimensioniert. Es ist keine Nutzung der Tonnen durch die zukünftigen Bewohner*innen im Bereich dieser Fläche vorgesehen und daher keine Zugänge oder Wege zwischen den einzelnen Mülltonnen notwendig. Im Übrigen wird der Hausmüll im Untergeschoss zentral gesammelt.

6. Sozialgerechter Wohnungsbau

Die Landeshauptstadt München profitiere von der Bereitstellung in Höhe von 30% des neu geschaffenen Wohnbaurechts. Insofern habe die Landeshauptstadt München ein massives Eigeninteresse an einer möglichst dichten Bebauung. Man frage, welche Beaufsichtigungsbehörde Vorgänge dieser Art kontrolliere, um ein korrektes Arbeiten auf kommunaler Ebene sicherzustellen. Des Weiteren und wie etwa im Neubaugebiet Hochäckerstraße zu sehen sei, seien die Sozialbauten klar an ihrer billigen Bauweise zu erkennen. Man frage, wie sichergestellt werde, dass sich solche Wohneinheiten auf dem Areal gleichmäßig verteilen bzw. dass es keine Kumulation etwa nur in den Souterrain-Geschossen gebe und zukünftige Bewohner dadurch quasi abgestempelt würden. Hierzu vermisste man entsprechende Aussagen.

In den Augen des Einwendenden handele es sich hier nicht um Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, sondern um ein kommerzielles Bauvorhaben im gehobenen Segment für Besserverdienende, an dem sich die werten Bauherren bzw. Baufirmen eine goldene Nase verdienen und die Politiker wohl involviert seien und auch Provisionszahlungen oder Wertvorteile bezögen. Das alles geschehe auf Kosten von Natur, Mensch, Tier und unseres Klimas. Man bitte dies zu verhindern und das Projekt zu stoppen.

Es seien mündige Bürger*innen und Wähler*innen, die der Politik bei zukünftigen Wahlen verloren gingen, wenn deren Lebensraum zerstört würde.

Mehrere Einwender*innen seien der Ansicht, dass die geplanten Luxuswohnungen kaum den Zweck erfüllen würden, mehr Wohnfläche für normal verdienende Bürger zu bieten.

Man frage sich, wer sich die geplanten Luxuswohnungen in dieser Lage leisten könne und vermute, dass dies nur überdurchschnittlich gut verdienende

Bürger*innen könnten.

Man brauche keine weiteren Luxuswohnungen bei Kaufpreisen von einer Mio. Euro in München, sondern Wohnungen für kleinere bis mittlere Einkommen, jedoch ohne Landschaft und Wasserschutz in Frage zu stellen.

Die genannte Begründung der Schaffung von Wohnraum überzeuge nicht. München leide weniger an einem Mangel an Wohnraum insgesamt, sondern an bezahlbarem Wohnraum für Normalverdienende. Es sei mehr als fraglich, ob Bauprojekte mit erwarteten Wohnungspreisen von rund 10.000 Euro pro Quadratmeter die Wohnsituation von Normalverdienenden verbessere. Die vage Formulierung „fester“ Anteil „bezahlbarer“ Wohnungen klinge nach sozialem Feigenblatt für ein lukratives Investment. Die geplante mehrstöckige Bebauung werde letztlich vorwiegend einer kleinen, kapitalkräftigen Gruppe nützen, die beschriebenen negativen Auswirkungen trage die Gesamtbevölkerung der umliegenden Stadtviertel.

Durch die Erlaubnis des Bauvorhabens Fauststraße 90 werde Allgemeingut (Landschaftsschutzgebiet) zur Bebauung frei gegeben. Es werde aber nicht den sozial Schwachen zur Verfügung gestellt, sondern es werde einigen wenigen Wohlhabenden zu Gute kommen. Das sei sehr unsozial. Wenn die Landeshauptstadt München Wohnungen für Pflegepersonal in Krankenhäusern und Pflegeheimen baue, dann könnte man das akzeptieren, da das Bauvorhaben dann der Allgemeinheit diene. Die Landeshauptstadt München sollte das Grundstück mit einem gewissen Aufschlag zurückkaufen und Sozialwohnungen bauen. Man denke dabei auch an den Verkauf von Sozialwohnungen. Man könnte diesen massiven Fehler mit einem Engagement für den Bau von Sozialwohnungen etwas korrigieren. Man frage Herrn Oberbürgermeister, wo seine soziale Verantwortung bleibe.

Stellungnahme

Die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) ist ein wichtiges und effektives Instrument im Münchner Wohnungsbau. Sie wird bei allen Bebauungsplänen angewandt, die Kosten und Lasten bei der LHM auslösen und zu einer erheblichen Bodenwertsteigerung für die planungsbegünstigten Eigentümer*innen führen.

Die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum bei der Baurechtsschaffung in Bebauungsplanverfahren erfolgt aus Gründen der Gleichbehandlung entsprechend der zugrunde zu liegenden Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) in der Regel über anteilig geförderten Wohnungsbau.

Die Planungsbegünstigten werden an den Kosten und Lasten im Rahmen der SoBoN-Grundsätze beteiligt: Sie übernehmen z.B. Herstellungskosten und treten Flächen für Erschließungsmaßnahmen wie Straßen kosten- und lastenfrei ab. Sie errichten Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindertagesstätten und

Grundschulen und übernehmen die für ihr Planungsgebiet erforderlichen Grün- und Ausgleichsflächen. Der Münchner Weg der SoBoN ist eine partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen der Kommune, Investor*innen, der Bauwirtschaft und Eigentümer*innen.

Entsprechend den Verfahrensgrundsätzen zur SoBoN ist ein angemessener Anteil des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den geförderten Wohnungsbau, zugunsten Wohnungssuchender mit unterem und mittlerem Einkommen, einzusetzen. Damit wird sichergestellt, dass ein vielfältiges Wohnungsangebot für breite Einkommensgruppen in allen (Neubau-) Quartieren angeboten und ein Beitrag zur sogenannten „Münchner Mischung“ geleistet wird.

Wie bereits unter Ziffer 1.4. Planungsalternativen, Planungserfordernis und Bauen im Umland erläutert, ist Wohnraumschaffung ein zentrales Ziel der kommunalen Stadtentwicklung.

Der Stadtrat als kommunalpolitisches Organ beauftragt die Stadtverwaltung, ihren Dienst zum Wohl der Allgemeinheit allein nach Recht und Gesetz durchzuführen. Entwicklungsprozesse und Bauleitplanverfahren werden nach gesetzlich verankerten und vorgegeben Verfahrensschritten durchgeführt. Der Stadtrat beschließt Planungsziele, Rahmenbedingungen und Eckdaten und sichert dadurch das Wohl der Allgemeinheit. Bei der Entwicklung von privaten Flächen, die sicherlich auch im geschäftlichen Interesse der Planungsbegünstigten erfolgt, sorgt die Verwaltung für Aspekte der Entwicklung, die der Stadtgesellschaft zugutekommen. Von der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum an dieser Stelle profitiert die Allgemeinheit. Die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt München profitiert nicht, sondern ist vielmehr ihrem Auftrag - Schaffung von bezahlbarem Wohnraum - nachgekommen.

Im städtebaulichen Vertrag, der mit der Grundstückseigentümerin geschlossen wurde, ist die Bindung von gefördertem Wohnungsbau in Höhe von 30% des neu geschaffenen Wohnbaurechts und die Lage des geförderten Wohnungsbaus im Quartier festgelegt. In Absprache mit der Hauptabteilung III - Stadtsanierung und Wohnungsbau kann diese Verortung allerdings noch geschärft und angepasst werden. Hierbei wird darauf geachtet, dass die Verteilung des geförderten Wohnungsbaus, soweit es Planungszwänge wie Wohnungsgrößen und -zuschnitt zulassen, gleichmäßig erfolgt. Hierbei wird besonders darauf Wert gelegt, dass die sogenannte „Münchner Mischung“, also die breite Streuung verschiedener Einkommensgruppen in einem Wohngebiet, erhalten bleibt. Die künftige Miethöhe oder der Kaufpreis der freifinanzierten Wohnungen betrifft nicht unmittelbar das Bebauungsplanverfahren und ist daher nicht Gegenstand der Abwägung und der städtebaulichen Vereinbarungen mit der Grundstückseigentümerin.

Die Rahmenbedingungen seit Einführung der SoBoN im Jahr 1994 haben sich stark verändert. Um künftig noch mehr bezahlbaren und langfristig gesicherten Wohnraum zu schaffen, wurde die SoBoN 2017 und zuletzt 2021 novelliert. Das 2021 eingeführte SoBoN-Modell enthält u.a. die Möglichkeit, dass die

Landeshauptstadt München selbst Wohnbauflächen erhalten und dadurch dauerhaft dem geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau zur Verfügung stellen kann.

Im vorliegenden Fall findet die SoBoN in der Fassung vom 26.07.2006 Anwendung, da der Aufstellungsbeschluss vor dem 26.07.2017 gefasst wurde. Bevor der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, hat sich die Grundstückseigentümerin in einer sogenannten Grundzustimmung vorab mit der Umsetzung des Bebauungsplans nach den Kriterien der SoBoN einverstanden erklärt.

7. Infrastruktur

7.1. Schulen, Kindertageseinrichtungen

Man widerspreche den unschlüssigen bzw. unwahren Argumenten bezüglich der Infrastruktur z.B. Straßenbreite (schon jetzt stauet sich der Verkehr aufgrund mangelnder Ausweichmöglichkeiten), Öffentlicher Nahverkehr (z.B. gäbe es Sonderfahrten der Schüler mit einem Schultaxi), fehlende Einkaufsmöglichkeiten, mangelnde Spiel- und Sportplätze.

Die Kindergärten in Waldtrudering bzw. in der Gartenstadt Trudering seien jetzt schon überfüllt, ebenso die Grundschulen und weiterführenden Schulen.

Ein aktiver Schulweg sei ein wichtiger Beitrag zur Gesundheitsförderung von Kindern. Durch die Bebauung in einem verkehrsgünstig gelegenen Gebiet fördere man stattdessen, dass künftig noch mehr Kinder als bisher mit dem Auto gefahren werden würden. Bemühungen von Schulwegprojekten mache man hiermit zunichte. Man fordere ein Gutachten zu diesen Auswirkungen.

Die Angabe im Billigungsbeschluss auf Seite 18 unter 6.4. Infrastruktur: Schulen, Kindertageseinrichtungen; Stellungnahme könne nicht geteilt werden. Auf der städtischen Internetseite zur Recherche für Kindertagesstättenplätze (<https://kitafinder.muenchen.de>) sei bemerkbar, dass schon jetzt in Neuperlach ein großer Bedarf bestehe, der unerfüllt sei. Die drei neuen Kitas mit 10 Kinderkrippen- und 10 Kindergartengruppen müssten zuerst die Nachfrage von 1.300 neuen Wohnungen mit einer gesamten Geschossfläche von 114.800 m² abdecken. Dann sollte der große ungedeckte Bedarf in Neuperlach und der durch die rasante Nachverdichtung verursachte Bedarf berücksichtigt werden und am Ende würden keine freien Plätze für die durch das Bauvorhaben Fauststraße ausgelösten Kinderbetreuungsplätze übrig bleiben. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sei im Billigungsbeschluss in seiner Stellungnahme zu 9. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise nicht auf die Aussagen der Bürger*innen eingegangen, dass unterschätzt sei, dass in den 80 Familien, die im neuen Wohngebiet wohnen würden, nur 18 Kinder unter 6 Jahren leben würden. Dies sei im Aufstellungsbeschluss unter Punkt 3.5 angegeben worden. Man frage, wie diese 18 Kinder oder weniger geschätzt würden. Das Gleiche gelte für die Aussage der Bürger*innen, dass das benachbarte Gymnasium bereits zu klein sei. Es sei ersichtlich, dass die

Abwägung teils auf irrelevanten Zahlen basiere und teils unvollständig bzw. unlogisch sei.

Stellungnahme:

Berechnung der sozialen Infrastrukturbedarfe

Die infrastrukturellen Voraussetzungen der Planung werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens umfassend geprüft. Anhand der geschaffenen Wohngeschossfläche des Bebauungsplans wird mit einem Simulationsmodell auf Grundlage der SoBoN-Orientierungswerte der ursächliche, das heißt der durch die Planung ausgelöste, soziale Infrastrukturbedarf berechnet. Hierbei wird der Realisierungszeitraum und der gemäß SoBoN vorgesehene geförderte Wohnungsbau berücksichtigt. Dies ist gängige Praxis und Standard bei allen Bebauungsplanverfahren. Die Fachreferate prüfen die Bedarfe und bringen diese gegebenenfalls im Rahmen der Beteiligung der Behörden im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB ein.

Kitabedarfsplanung

Laut Berechnungen der sozialen Infrastrukturbedarfe seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung entstehen im Gebiet des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2119 nur geringe Kitabedarfe (0,6 Krippengruppen, 0,6 Kindergartengruppen). Aufgrund der Insellage des Gebiets um den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119, Fauststraße herum und der örtlichen Nähe zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2090, Friedrich-Creuzer-Straße/Alexisweg wurde vorgeschlagen, diese Bedarfe in einer der Kindertageseinrichtungen im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2090, Friedrich-Creuzer-Straße/Alexisweg unterzubringen. Die Bedarfe aus dem Bebauungsplan Fauststraße sind zusätzlich zu den ausgelösten Bedarfen des Bebauungsplans Friedrich-Creuzer-Straße/Alexisweg vorgesehen. Für Neuperlach selbst ist bis 2030 sowohl im Bereich Kinderkrippe als auch im Bereich Kindergarten das Erreichen der Versorgungsziele angezeigt. Berücksichtigt ist dabei die derzeit gültige Bevölkerungsprognose des Referates für Stadtplanung und Bauordnung. Die Prognose enthält alle derzeit bekannten Baugebiete. Laufende kleinere Nachverdichtungen werden in den Prognosen über das Wanderungsverhalten (Zu- und Wegzüge) erfasst. Diese im Zusammenspiel mit dem bestehenden Platzangebot sowie gesicherten Planungen ergeben die Versorgungsgradprognosen für das Jahr 2030 (derzeitiger Planungshorizont).

Grundschulbedarfsplanung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119, Fauststraße befindet sich im Grundschulsprengel Markgrafenstraße. Das Baugebiet ist in der derzeit gültigen Bevölkerungsprognose des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, auf welcher die Schüler- und Klassenzahlprognosen des Referats für Bildung und Sport basieren, berücksichtigt. Aus heutiger Sicht ist aufgrund der Wohnbebauung mit nur einem geringen Schüler- und Klassenmehrbedarf zu rechnen; dieser kann an der Bestandsgrundschule Markgrafenstraße versorgt werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie das Referat für

Bildung und Sport sehen keine Engpässe bezüglich der Grundschulversorgung.

Weiterführende Schulen

Im Hinblick auf die Versorgungslage gilt es zu beachten, dass im Gymnasial- und im Realschulbereich keine Schulsprengelbindung und umgekehrt auch kein Anspruch auf einen Schulplatz im Stadtbezirk oder Nahbereich gibt. Dennoch ist es das bedarfsplanerische Ziel, die Schulwege nach Möglichkeit so kurz wie möglich zu halten.

An fünf von sieben Gymnasien im Stadtbereich Ost sind derzeit Maßnahmen beschlossen, in Entwicklung, in Planung oder bereits in der Umsetzung, um den steigenden demografischen und G9-bedingten Bedarfen gerecht zu werden. So ist beispielsweise das Gymnasium Riem zum Schuljahr 2023/24 in den neuen Standort an der Paul-Wassermann-Straße in der Messestadt Riem gezogen und befindet sich derzeit im Aufbau.

Insgesamt können nach aktuellem Stand durch bauliche Maßnahmen ca. 19 Züge im Gymnasialbereich im Stadtbereich Ost zusätzlich bereitgestellt werden.

Auch im Realschulbereich sind an vier von sieben Realschulen Maßnahmen geplant, um die nachwachsende Schüler*innenzahl zu versorgen.

Insgesamt können im Realschulbereich im Stadtbereich Ost, je nach Ergebnis der zu erstellenden Machbarkeitsuntersuchungen, bis zu 16 Züge zusätzlich geschaffen werden. Die Realschule in Riem am vorgenannten Standort wird 2024 den Betrieb aufnehmen.

Hol- und Bringverkehr zur Schule

In den Verkehrserhebungen und den durch den Bebauungsplan ausgelösten prognostizierten Neuverkehrsmengen sind sämtliche Verkehrsbewegungen mit PKW erfasst. Eine Untersuchung nach Ziel und Zweck einzelner Fahrten erfolgt nicht, weshalb die Zahl der PKW-Bewegungen nur für Hohl- und Bringverkehr zur Schule und zu Kitas nicht genannt werden kann. Die vorliegende Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan hat ergeben, dass die durch die Neuplanung erzeugten Verkehrsmengen abwickelbar in das Straßennetz aufgenommen werden können.

Zum Thema Verkehrsaufkommen allgemein wird auf die Ausführungen unter Ziffer 7.3.3. Fließender individueller Verkehr verwiesen.

Zum Thema Schulweg wird auf die Ausführungen unter Ziffer 7.3.7. Fußgänger*innen, Schulwegsicherheit verwiesen.

ÖPNV

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 7.3.2. ÖPNV verwiesen.

Einkaufen

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 7.2. Nahversorgung verwiesen.

Spiel- und Sportplätze

Im Osten des Planungsgebiets wird auf der öffentlichen Grünfläche ein naturnah gestalteter Spielplatz geschaffen, der allgemein zugänglich sein wird.

7.2. Nahversorgung

Wegen der fehlenden Infrastruktur des Viertels seien die Anwohner*innen gezwungen, praktisch alle Besorgungen per PKW zu erledigen. Dies betreffe die Grundversorgung und die Gesundheitsvorsorge. Die nächstgelegenen Supermärkte bzw. Geschäfte für den täglichen Bedarf seien mehrere Kilometer entfernt, an der Wasserburger Landstraße, an der Friedenspromenade und der Bajuwarenstraße. Vor allem ältere Bewohner*innen des Viertels würden den Zweitwagen „zum Semmelholen“ nutzen. Ein Einkauf zu Fuß sei aufgrund der Entfernung nicht möglich, per Fahrrad zu gefährlich wegen fehlender Fahrradwege und zu enger Straßen. Per Bus dauere es durch Umsteigen zu lange, die Fahrzeit betrage eine Stunde.

Für einen Arztbesuch sei in jedem Fall ein Fahrzeug erforderlich.

Die oben angeführte Situation beziehe sich auf den gegenwärtigen Zustand. Der Bau von geplanten zusätzlichen 80 Wohnungen würde künftig bedeuten, dass die Infrastruktur durch zusätzliche 240 Personen und mindestens 150 PKW, von denen nur 100 in Garagen untergebracht werden sollen, belastet würde. Die geplante Realisierung des Projektes Fauststraße 90 sei unverantwortlich. Man gehe davon aus, dass die meisten der neu hinzukommenden Haushalte zwei Autos haben würden (20 Minuten Busfahrt zur nächsten U-/S-Bahn-Station), sodass das Verkehrsaufkommen und somit Luftverschmutzung und Verkehrslärm in der Gartenstadt erheblich zunehmen werde.

Man beziehe sich auf den Billigungsbeschluss den ersten Absatz unter 2.7. Infrastruktur und Nahversorgung auf Seite 77. Leider sei die wirkliche Entfernung von der Fauststraße 90 zu den nächstgelegenen Nahversorgungsmöglichkeiten mehr als die angegebenen 1,5 - 2 km. Laut Google-Maps seien es zwischen der Fauststraße 90 und den Nahversorgungseinrichtungen, wie in der Friedenspromenade, im Oskar-Maria-Graf-Ring, in der Sudermannallee und im Karl-Marx-Ring, 2 bis über 3 km Entfernung sowohl zu Fuß als auch mit dem Auto. Daraus sei ersichtlich, dass die Abwägung auf falschen Annahmen beruhe.

Stellungnahme:

Die in der Begründung unter Ziffer 2.7. Infrastruktur und Nahversorgung angegebenen 1,5 bis 2 km sind die Luftlinienentfernung zwischen dem Planungsgebiet und den beschriebenen nächstgelegenen Nahversorgungseinrichtungen. Es ist korrekt, dass die fußläufigen Entfernungen hier ca. 2 bis 3 km betragen. Die am Planungsgebiet nächstgelegene Nahversorgungseinrichtung befindet sich im Bereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2090 Friedrich-Creuzer-Straße/Alexisweg. Diese ist fußläufig 1,8 km entfernt. Zur Klarstellung werden unter Ziffer 2.7. der Begründung die oben genannten fußläufigen Entfernungen zu den nächstgelegenen Nahversorgungseinrichtungen ergänzt.

Im Planungsgebiet und in den angrenzenden Siedlungen ist keine fußläufige Nahversorgung (600m-Radius) vorhanden. Im Planungsgebiet und dessen Umgebung wird mit der aktuell dort ansässigen Anzahl an Bewohner*innen und der Neubevölkerung nicht ausreichend Potential für eine Nahversorgungseinrichtung (mindestens 5000 Einwohner*innen im fußläufigen Bereich) gesehen. Auf Grund der Lage des Planungsgebietes im Landschaftsschutzgebiet ist nicht mit einer weiteren signifikanten Zunahme der Bevölkerung zu rechnen.

Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) im Planungsgebiet gemäß § 3 BauNVO entspricht der Lage im Siedlungsgebiet und gewährt die Verträglichkeit ohne störende Folgen (z.B. Zu- und Abfahrtsverkehr) für die Umgebungsnutzung. Kleinere Nahversorgungsangebote können im Rahmen des geplanten Baurechts dennoch etabliert werden.

Im Reinen Wohngebiet können gemäß § 3 BauNVO ausnahmsweise Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Zu dem Thema individueller Verkehr und Stellplätze wird auf die Ziffern 7.3.3. Fließender individueller Verkehr und 7.3.4. Ruhender individueller Verkehr verwiesen.

7.3. Erschließung / Verkehr

7.3.1. Grundsätzliches / Allgemein

Man fordere eine Überarbeitung der Gesamtplanung mit erneuter Vorlage den Bürger*innen der Grenzkolonie und besonders den Anliegern. Man komme allen Anliegern bzw. Bewohner*innen der Grenzkolonie entgegen, wenn man das gesamte Bauvorhaben aufgrund aller Einsprüche überarbeiten würde. Ferner gebe man den nächsten und übernächsten Generationen nach Berücksichtigung der Einsprüche eine gute Voraussetzung im Landschaftsschutzgebiet weiterhin in einer ruhigen und guten Wohngegend leben zu können.

Durch die Bebauung werde massiver zusätzlicher Verkehr in einem Natur- und Landschaftsschutzgebiet erzeugt. Die MVG habe bereits begründet, dass sie einen Anschluss des Gebietes an den öffentlichen Nahverkehr ablehne. Die im Plan genannten Verkehrserhebungen aus den Jahren 2013 und 2017 seien aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Nachverdichtungen in Waldtrudering überholt. Gleichzeitig habe der Fahrradverkehr massiv zugenommen und könne noch deutlich höher sein, wenn mehr Straßen als Fahrradstraßen ausgewiesen würden.

Die massive Bebauung des Grundstückes Fauststraße 90 im vorliegenden Planungsentwurf lehne man ab. Die Günderodestraße und die Fauststraße seien bereits jetzt verkehrsmäßig erheblich belastet.

Die im Billigungsbeschluss dargelegten Zahlen zum zusätzlichen Verkehr und seine Auswirkungen im Bereich der Fauststraße seien eine totale Verharmlosung und seien veraltet.

Bereits die Datenbasis sei nicht aktuell. Die Zahlenwerte von 2013 (mit leichten

Anpassungen für 2017) mit einem pauschalen Wachstumswert für die Landeshauptstadt München hochzurechnen, sei eine stark vereinfachte Modellierung, die an der Realität vorbeigehe.

Die Einwohnerzahlen in Trudering seien in den letzten Jahren überproportional gewachsen.

Wenn man den 10-Jahres-Zeitraum von 2010 bis 2019 betrachte, das heiße bereinigt um den maximalen Zuwachs durch die Messestadt Riem der Jahre vor 2010, dann würden sich Einwohnerzahlen im Stadtbezirk ergeben, deren Wachstum zum großen Teil auf Nachverdichtung beruhe. Im Mittel (Zeitraum von 2010 bis 2019) ergebe sich ein Zuwachs von 1,9% pro Jahr im genannten Zeitraum. Das würde auch der Zunahme im betroffenen Teil Waldtrudering entsprechen, wo in den letzten Jahren zahlreiche Nachverdichtungsmanahmen zu einer erheblichen Zunahme der Bewohner*innen und damit des Verkehrs geführt hätten. Die Straßen in der Grenzkolonie seien aber auf dem Stand der 1950er Jahre, was die Fahrbahnbreite und die Ausgestaltung mit Parkplätzen, Gehwegen und Fahrradwegen anbelange. Eine Erweiterung der Straßen sei nicht möglich, da dies Eingriffe in das Wasserschutzgebiet erfordern würde.

Stellungnahme:

Verkehrsuntersuchung

Bereits im Jahr 2017 wurde eine Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben in der Fauststraße 90 erstellt. Diese Verkehrsuntersuchung kam zu folgendem Ergebnis: Es kann nicht von einer massiven Verkehrssteigerung gesprochen werden, wenn bei konservativen Berechnungsmethoden für die Neubebauung eine zusätzliche Belastung von ca. 330 Kfz-Fahrten am Tag und einem MIV-Anteil (motorisierter Individualverkehr-Anteil) von 65% erzeugt werden. Zudem liegt die Gesamtbelastung der Truderinger Grenzkolonie in einem solch niedrigen Bereich, dass die Knotenpunkte an die Friedrich-Creuzer-Straße nicht signalisiert werden müssen. Im Jahr 2022 wurde die Verkehrsuntersuchung aktualisiert und der Prognosehorizont auf das Jahr 2035 verlegt. Es wurden erneut die Verkehrserhebungen aus dem Jahr 2017 als Grundlage benutzt, da im Jahr 2021 coronabedingt keine neuen Erhebungen erfolgen konnten. Die Ergebnisse wären nicht repräsentativ gewesen. Die genannten Nachverdichtungen sind allerdings berücksichtigt und in die Prognosen eingeflossen. Die im Gutachten berücksichtigten Nachverdichtungen beruhen auf Meldungen des Einwohnermeldeamts, die aktuell vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geführt werden. Zusätzliche Hochrechnungen aus dem Stadtbezirk oder ähnliches sind daher nicht erforderlich.

Die Aktualisierung des Verkehrsgutachtens hat ergeben, dass es zu keinen Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf kommt. Die prognostizierten Verkehre können an fast allen unsignalisierten Knotenpunkten mit den Qualitätsstufen A bzw. B leistungsfähig abgewickelt werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Bauvorhaben in der Fauststraße 90 keine deutlichen Neuverkehrsmengen erzeugen wird, so dass der gesamte Neuverkehr aus dem Vorhaben Fauststraße 90 leistungsfähig abgewickelt werden kann. Weiter wird davon ausgegangen, dass das derzeit im Bau befindliche Alexisquartier aufgrund des dortigen Straßenausbaus den

gesamten Neuverkehr aus dem Planungsgebiet an der Fauststraße in Richtung Ständlerstraße und Karl-Marx-Ring aufnehmen wird. Dadurch sind keine zusätzlichen gravierenden Störungen bzw. Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf im betrachteten Straßennetz zu erwarten.

Für die Verkehrsuntersuchung wurde im September 2017 eine Kennzeichenerfassung durchgeführt, um den Quell- und Zielverkehr sowie den Durchgangsverkehr im Gebiet der Grenzkolonie Trudering zu ermitteln. Die Ergebnisse der Kennzeichenerfassung zeigen, dass im Gebiet der Grenzkolonie Trudering mit knapp 2% nahezu fast kein Durchgangsverkehr vorhanden ist. Der überwiegende Teil der Verkehre im betrachteten Gebiet ist dem Quell- und Zielverkehr zuzuordnen.

Busanbindung

Eine Verlegung der Busanbindung von der Nauestraße in den Schanderweg wurde von der MVG GmbH aus Mangel an Nachfrage mehrfach abgelehnt. Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 7.3.2. ÖPNV verwiesen.

Umgang mit den Einwänden, erneute Auslegung

Eine weitere öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2119 ist nicht erforderlich. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.2.1. Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, unter Ziffer 2.2.2. Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und unter Ziffer 2.3.3. Abwägungsfehler im Billigungsbeschluss, Grundsätzliches zur Abwägung verwiesen.

Zunahme des Fahrradverkehrs

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 7.3.7. Fahrradfahrer*innen verwiesen.

7.3.2. ÖPNV

Mehrere Anwohner*innen bemängelten, dass eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr nicht in ausreichender Nähe gegeben sei. Die Schaffung einer Anbindung werde zu weiterer Flächennutzung und damit Zerstörung der Natur führen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sei schlecht, die Bushaltestelle sei weit entfernt und die Taktzahl niedrig. Dies erzeuge wiederum mehr PKW-Verkehr. Auch heute sei ein reibungsloser Verkehr durch die vorhandene Buslinie 194 sehr eingeschränkt. Zusätzlich müsse die Taktung der Buslinie erhöht werden, um dem erhöhten Aufkommen gerecht zu werden, was aber zu weiteren Einschränkungen führen würde. Die Nahverkehrsplanung sei nicht im Ansatz gelöst.

Im Billigungsbeschluss unter 5.1. Verkehr, ÖPNV; Stellungnahme sei angegeben, dass die Qualitätsstandards im Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München die Truderinger Grenzkolonie als ein Gebiet mit niedriger Nutzungsdichte ausweisen würden. In der Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung unter 2.5. Verkehrliche Erschließung stehe, da das Planungsgebiet

in einem Bereich in Randlage mit sehr niedriger Nutzungsdichte liege, könne das derzeitige ÖPNV-Angebot als ausreichend bewertet werden.

Dies sei ein weiterer Widerspruch. Man frage, wie die Nutzungsdichte nun sei, „niedrig“ oder „sehr niedrig“. Man frage zudem, wie genau sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit den Details und dem Billigungsbeschluss auseinander gesetzt habe, dass solche Fehler unbemerkt blieben. Man frage weiter, ob es solcher Steigerungen bzw. Verschärfungen in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung bedürfe, weil sonst die Argumente des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zu dünn seien. Im Rahmen einer neuen öffentlichen Auslegung sei dies zu korrigieren, insbesondere sei überall die gleiche Nutzungsdichte anzugeben.

Stellungnahme:

Zu der Frage zur Nutzungsdichte kann mitgeteilt werden, dass nach wie vor eine Gebietstypeneinteilung aus vier Gebietstypen besteht. Diese kann einer Darstellung des Nahverkehrsplans entnommen werden. Die Qualitätsstandards des Nahverkehrsplan wurden mit Beschluss vom 12.02.2020 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15439) einer Überprüfung und Schwachstellenanalyse unterzogen. Danach sind eine Kernzone, Gebiete mit hoher, mit niedriger und mit sehr geringer Nutzungsdichte ausgewiesen. Diese Definition galt bereits bei dem Nahverkehrsplan von 2010.

Gebietstyp	Einwohnerdichte	Arbeitsplatzdichte
Kernzone	>150 EW/ha	>200 AP/ha
Gebiet mit hoher Nutzungsdichte	50 – 150 EW/ha	70 – 200 AP/ha
Gebiet mit niedriger Nutzungsdichte	<50 EW/ha	<70 AP/ha
Gebiet mit sehr geringer Nutzungsdichte	<200 EW	<200 AP+Schulpl.

Tabelle 1 Grenzwerte der einzelnen Gebietstypen

(Quelle: Gevas Humberg & Partner für LH München, Nahverkehrsplan)

Mit Überprüfung der Qualitätsstandards wurden auch die neuesten Einwohner und Arbeitsplatzzahlen herangezogen. Für die Verkehrszelle der östlichen Truderinger Grenzkolonie hat sich eine Erhöhung der Einwohner (EW) pro Hektar von knapp über 50 EW/ha ergeben. Bei der westlichen Verkehrszelle der Truderinger Grenzkolonie war das nicht der Fall. Da die Einwohnerdichte jedoch zwischen 50 EW und 150 EW je Hektar liegt lässt sich ersehen, dass dieser Definitionsbereich eine sehr große Spannweite umschließt. Ausschlaggebend ist jedoch die Höherstufung des Haltestelleneinzugsbereiches. Dieser verkleinert sich für Bus und Tram bei Gebieten mit hoher Nutzungsdichte auf 400m anstelle von bisher 500m. Gleichzeitig sind die Bedienhäufigkeiten bei Gebieten mit hoher Nutzungsdichte auf den 10 Minuten Takt eingestellt.

Aufgrund der aktuellen Planungen der Stadtwerke München GmbH (SWM) / Münchner Verkehrsgesellschaft mbH (MVG) („Vision bis 2030“), der Rückmeldungen der drei Fahrgastverbände sowie des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrats vom 25.07.2018 zum Ausbau Bahnknoten München (vergleiche RIS-Sitzungsvorlagen-Nr: 14-20 / V 11107) wurden über die in der Schwachstellenanalyse unterstellten Richtwerte hinaus die in nachstehender Tabelle enthaltenen Bedienungshäufigkeiten als Zielwerte bis zum Jahr 2030 in den Nahverkehrsplan aufgenommen.

Bedienhäufigkeiten (pro Richtung)				
Gebietstyp	Bus	Tram	U-Bahn	S-Bahn
	Richtwerte der Taktfolgezeit [min] in NVZ			
Kernzone	10	5	5	5
Gebiet mit hoher Nutzungsdichte	10	10	5	10
Gebiet mit niedriger Nutzungsdichte	20	10	10	10
Gebietstyp	Richtwerte der Taktfolgezeit [min] in SVZ			
Kernzone	20	20*	10	10
Gebiet mit hoher Nutzungsdichte	20	20*	10	20
Gebiet mit niedriger Nutzungsdichte	20	20	20	20

* an Sonn-/Feiertagen soll die Tram zwischen 11:00 Uhr und 22:00 Uhr mindestens im 10-Minuten-Takt verkehren

Tabelle 3: Bedienhäufigkeit nach Gebietstyp, Verkehrsmittel und Tageszeit

(Quelle: Gevas Humberg & Partner für LH München, Nahverkehrsplan)

Der Anschluss des Planungsgebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Buslinie 194 gegeben. Die nächstgelegene Haltestelle in der Nauestraße liegt fußläufig ca. 500 Meter in westlicher Richtung entfernt. Über den Bus erfolgt die Anbindung an das weitere Netz des öffentlichen Nahverkehrs. Da das Planungsgebiet gemäß neuem Nahverkehrsplan nun in einem Bereich mit hoher Nutzungsdichte liegt, werden die SWM / MVG gebeten, den identifizierten Handlungsbedarf vor allem in den Themenfeldern Räumliche Erschließung und Bedienhäufigkeit im Rahmen des interfraktionellen Arbeitskreises Angebotskoordination in diesem Bereich neu zu bewerten und nach Möglichkeit Maßnahmen zu ergreifen, um die Defizite bis zum Zielhorizont 2030 auszugleichen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde unter Ziffer 2.5. Verkehrliche Erschließung entsprechend aktualisiert.

7.3.3. Fließender individueller Verkehr

Mehrere Einwender*innen seien der Ansicht, dass der Zuwachs an Verkehr, Lärm und Emission eine Vervielfachung gegenüber heute bedeute und die umliegenden Wohngebieten belaste. Die Verkehrssituation in der Grenzkolonie würde das erhöhte Verkehrsaufkommen nicht zulassen.

Mehrere Einwender*innen befürchteten einen weiteren Anstieg des PKW-Verkehrsaufkommen, zusätzlich zum Neubaugebiet an der Friedrich-Creuzer-Straße. Da auch die Anbindung an den ÖPNV schlecht sei, könne hierdurch der PKW-Verkehr nicht gemindert werden. Man sei der Ansicht, dass die zu erwartende Verkehrsbelastung absehbar nicht mehr zu bewältigen sei und als

Folge auch die Verkehrssicherheit, insbesondere für Fahrradfahrer*innen und Kinder, sehr stark beeinträchtigt werde.

Mehrere Einwender*innen beklagten, dass bei winterlichen Verhältnissen die Befahrung der Fauststraße / Schwedensteinstraße fast unmöglich werde und die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge werde dadurch massiv behindert.

Mehrere Einwender*innen seien der Meinung, dass abgesehen von Lärm- und Emissionsausstoß mit dieser Baumaßnahme die Sicherheit der Anwohner*innen in höchstem Maße gefährdet sei.

Mehrere Einwender*innen geben an, dass es heiße, dass die Verkehrsbelastung in dem Gebiet nur geringfügig erhöht werde. Sie sei aber jetzt schon zu hoch und steige auch ohne diese Minisiedlung durch die laufende Nachverdichtung in Waldtrudering ständig weiter. Die Straßen seien zugeparkt und ein Vorwärtskommen mit dem PKW sei nur noch im Schrittempo möglich.

Man nehme an, dass sich mehr als verträglich Fahrzeuge etc. im Gebiet bewegten, wo es jetzt schon eskaliere.

Mehrere Einwender*innen sind der Ansicht, dass es völlig unklar sei, wie das Verkehrsaufkommen des zukünftigen Projektes durch die jetzt schon engen und vollgeparkten Straßen bewältigt werden solle. Die Zuwegung zur Fauststraße sei mehr als eng. Das Viertel sei durch die Verdichtung von Wohnraum kurz vor dem Kollaps.

Man nehme an, dass durch die geplanten Wohneinheiten in der Fauststraße 90 in diesem Gebiet 120 bis 150 weitere Fahrzeuge fahren würden. Man könne sich bei der derzeitigen grenzwertigen Situation eine gute Abwicklung mit dem Neuverkehr nicht mehr vorstellen. Durch die 1.300 Wohneinheiten zwischen der Friedrich-Creuzer-Straße und dem Karl-Marx-Ring werde der Verkehr abermals zusätzlich belastet, da eine zusätzliche Straßenverbindung zur Ständlerstraße entstehe, die auch noch von Fahrzeugen aus dem Münchner Osten über die Wasserburger Landstraße und Von-Erckert-Straße belastet werde.

Ein Verkehrskollaps im angesprochenen Gebiet sei mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten. Bereits jetzt reiche eine zugeparkte Fahrspur für massive Behinderungen in der Durchfahrt.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen sei mit den derzeitigen Zufahrtsbedingungen nicht zu schaffen. Man frage, ob das heißen solle, dass man dann den Wald auf der gegenüberliegenden Seite abholze, um die Straße zu verbreitern.

Mehrere Einwender*innen sind der Ansicht, dass die im Billigungsbeschluss dargelegten Zahlen zum zusätzlichen Verkehr und seine Auswirkungen im Bereich der Fauststraße eine totale Verharmlosung und nicht richtig seien. Bereits aktuell sei der Verkehr im Bereich der Fauststraße 90 und den angrenzenden Straßen eine Gefahrenzone für die Verkehrsteilnehmer*innen. Insbesondere Fahrradfahrer*innen seien durch fehlende Radwege und die Enge der Straße im besonderen Maße gefährdet. Durch die neuen Wohnungen werde sehr viel zusätzlicher Verkehr geschaffen. Eine weitere erhebliche Zunahme des

Durchgangsverkehrs werde nach der Fertigstellung des neuen Quartiers am Alexisweg erfolgen und damit die Verkehrssituation für alle Verkehrsteilnehmer*innen unerträglich machen. Aus den genannten Gründen dürfe die Bebauung nicht durchgeführt werden. Der Bebauungsplan Nr. 2119 dürfe daher nicht genehmigt werden.

Als Anwohner stelle man eine zunehmende Bebauung der Grundstücke fest. Wo einst ein Einfamilienhaus stand, stünden nun zunehmend Mehrfamilienhäuser. So werde immer mehr Natur zubetoniert.

Mehrere Einwander*innen geben an, dass von der Gartenstadt irgendwann nichts mehr übrig sein werde. Die sehr kleinen Straßen, die nur einspurig zu befahren seien, würden mit dem Projekt noch mehr belastet. Schon heute müsse man ständig in Lücken ausweichen und als Radfahrer sei man nur noch auf dem Gehweg sicher. Weiterer Verkehr würde zum Dauerstau führen.

Die Verkehrsinfrastruktur in Waldtrudering, wie in der Gartenstadt Trudering, werde zum Kollabieren kommen, denn wer hier in der Gartenstadt Trudering oder in Waldtrudering wohne, benötige ein oder zwei Autos. Einkaufsmöglichkeiten gebe es in der Gartenstadt Trudering wie auch in Waldtrudering auf Fußnähe leider nicht. Daher würden hier viele Bewohner*innen einen bzw. zwei PKW benötigen, da man praktisch alle Besorgungen per Pkw erledigen müsse. Nachdem hier viele neue Häuser mit vielen kleinen Wohneinheiten entstanden seien, würden Pkw, Lkw, Krankenwagen, Feuerwehr und Polizei auf den beengten Straßen in Waldtrudering wie in der Gartenstadt Trudering zunehmend in einem Umfang behindert, dass man mit einer Einschränkung der Versorgung der Menschen rechnen müsse.

Das Verkehrsaufkommen werde sich extrem erhöhen. Schon jetzt komme es in der Fauststraße zu erheblichen Einschränkungen und die Schwedensteinstraße werde als Durchgangsstraße in hohem Maße beansprucht. Meist seien bei 100 Wohnungen doppelt so viele Fahrzeuge notwendig, um aus diesem Bereich Waldtrudering kommend mobil zu sein. Öffentliche Verkehrsmittel seien nicht entsprechend vorhanden.

Abgesehen von Lärm- und Emissionsausstoß sei mit dieser Baumaßnahme die Sicherheit der Anwohner, ob ältere Mitbewohner oder Kinder, Fahrradfahrer oder Spaziergänger im höchsten Maße gefährdet.

Die Fauststraße und auch die anderen Zufahrtsstraßen seien schon einem ziemlichen Verkehr ausgesetzt. An der Friedrich-Creuzer-Straße würden hunderte neue Wohnungen gebaut werden. Man frage, ob es sinnvoll sei, in einem Gebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern nun Wohnblocks zu erstellen. Jeder Haushalt hätte heute mehr oder weniger zwei Fahrzeuge. Man stelle die Frage, wo sie alle parken sollten. Es sei heute schon fast kein Parkplatz mehr zu bekommen.

Durch die ständige Neubebauung und Nachverdichtung der Siedlung sei die Verkehrsbelastung bereits an die Grenze gestoßen bzw. habe diese bereits überschritten. Dabei sei weniger die Fauststraße betroffen, vielmehr würden sich

die Verkehrsstaus an den Zufahrtsstraßen, der Niederalmstraße von Westen, der Friedenspromenade / Friedrich-Creuzer-Straße von Norden, sowie der Tsingtauer Straße von Osten her aufbauen.

In der Friedenspromenade werde es künftig zu einem Verkehrskollaps kommen, denn die Abfahrt zur Ständlerstraße könne den Verkehr nicht abfangen und es würden dann sehr viele Fahrzeuge auch über die Fauststraße – Tsingtauer Straße fahren. So könne man auch eine „grüne Lunge“ zerstören. Man sage nein zu dieser Bebauung und man frage sich, ob das Wort der Bürger*innen überhaupt nicht mehr zähle. Es gäbe seit Jahren eine massive Gegenwehr gegen diese Bebauung. Man solle auf die Mitbürger*innen hören.

Man erhebe Einspruch, da ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bzw. eine Erhöhung der Anzahl der geparkten Fahrzeuge zu befürchten sei.

Die Verkehrsanbindung der Fauststraße 90 sei bereits heute aus- bis überlastet. Es gebe genau eine einspurige Zu- / Abfahrtstraße, eine Umfahrung sei nur äußerst weitläufig (4 km) möglich. Eine weitere Verkehrszunahme sei nicht machbar. Ein Ausweg würde nur durch eine neue mehrspurige Straße gelingen, die aber unmöglich in die vorhandene Umgebung gebaut werden könne,

Man bitte dringend um Beendigung dieses Bauvorhabens. Auch nach der Beendigung des Bauvorhabens wäre die Verkehrsbelastung auf der Tsingtauer Straße erheblich höher. Schon heute sei ein permanentes Ausweichen aufgrund der Parksituation erforderlich, es sei ständig Verkehr auf dieser Durchfahrtsstraße. Die Situation sei für Anwohner*innen mit Kindern sehr belastend. Man frage, ob man die Tsingtauer Straße zur Anwohnerstraße erklären könne, sodass der Verkehr aus Süden immer in Richtung Friedenspromenade geleitet werde.

Die Einmündung vom Schramminger Weg in die Markgrafenstraße sei vom Hochacker kommend in Richtung Friedenspromenade nur schwer einsehbar. Diese Stelle würde auch in der Schulwegbroschüre als Gefahrenstelle beschrieben. Das durch die Bebauung zusätzlich aufkommende Verkehrsaufkommen an dieser Stelle, sowohl durch Baustellenverkehr als auch später durch die Fahrzeuge der Anwohner*innen, führe zu einer massiven Beeinträchtigung der Sicherheit von Kindern.

Mehrere Einwender*innen geben an, dass durch die permanente Nachverdichtung rund um die Fauststraße bereits jetzt eine verkehrstechnische Ausnahmesituation herrsche. Eine fast durchgehende Beparkung der Zufahrtsstraßen Fauststraße, Hippelstraße und Gerstäckerstraße würde mittlerweile ständigen Stop- and-Go-Verkehr verursachen. Aus der anderen Richtung - von der Schwedensteinstraße - sehe es nicht anders aus. In der Tsingtauer Straße würde es vergleichbare Verkehrsprobleme geben, wie in der Fauststraße. Ein Ausweichen über den verkehrsberuhigten Schramminger Weg sei mit der Stauzone Markgrafenstraße ebenfalls eine denkbar schlechte Alternative, die zudem mit einer Gefährdung der Schulkinder einhergehen würde, die billigend in Kauf genommen werde. Solange keine vernünftige, längst überfällige Planung und Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur in diesem Wohngebiet vorgenommen würde, sei jede weitere Großbebauung wie die

Truderinger Fauststraße 90 nicht mit einer vernünftigen städtebaulichen Planung zu vereinbaren. Man bitte, sich zu besinnen und dieses vollkommen absurd überdimensionierte Bauprojekt zu verhindern.

In Folge der Nachverdichtung der Gartenstadt und insbesondere des waldnahen Gebietes in Trudering habe sich die Verkehrssituation vor Ort für die Bürger*innen bereits als zunehmend problematisch entwickelt. Die Ausfallstraßen aus dem Wohnviertel seien nicht nur in den Stoßzeiten überlastet. Durch weiteren Zuzug im Rahmen der vielen bereits genehmigten Bauvorhaben mit starker Verdichtung erfolge bereits jetzt eine dauerhafte Überlastung der dafür nicht ausgelegten Straßen im Viertel. Die Folge davon seien neben der erhöhten Unfallgefahr für Radfahrer*innen, Fußgänger*innen, Eltern mit Kinderwagen etc. durch Zuparken der Straßen mit Autos und Wohnmobilen sowie dem Schwerlastverkehr an den Baustellen auch die teilweise für den Verkehr komplett blockierten Nebenstraßen. Es gäbe seitens der Stadt keine dem Einwendenden bekannte Planung zur Steuerung und Entwicklung der Verkehrssituation auf den Straßen von Waldtrudering. Die Verkehrslage in Waldtrudering würde keine großflächige zusätzliche Bebauung im Landschaftsschutzgebiet erlauben. Die dazu bekannten ökologischen Bedenken könne man nur unterstützen. Man füge das vollständigheitshalber mit an. Darüber habe man auch den Bezirksausschuss und die Freiwillige Feuerwehr informiert.

Eine Wohnanlage dieser Größe sei für die Grenzkolonie mit kleinen Durchgangsstraßen (Hippelstraße, Fauststraße, Gerstäckerstraße, Hoferichterweg) nicht zumutbar. Das Verkehrsaufkommen für weitere 100 bis 200 Pkw sei nicht zu bewältigen. Alle Zufahrten seien durch parkende Pkw der Anwohner*innen des Altbestandes eingeschränkt und vorwiegend einspurig zu befahren.

Im Landschaftsschutzgebiet Truderinger Wald / Fauststraße solle gemäß Beschluss des Referates für Stadtplanung und Bauordnung eine enorme Verdichtung stattfinden, das heiße mehr als 80 Wohnungen würden entstehen. Dieses Vorhaben werde auch einen erheblichen Anstieg der Zahl der Autos und des Verkehrs für das reine Wohngebiet Waldtrudering bedeuten. Es sei zu befürchten, dass ein großer Teil des Verkehrs in Richtung Osten bzw. zur Autobahn A99 über die Tsingtauer Straße / Von-Erckert-Straße erfolgen werde. Die Tsingtauer Straße / Von-Erckert-Straße sei aber bereits heute schon extrem belastet und am Ende ihrer Kapazität: Da links und rechts geparkt werden dürfe und der Durchgangsverkehr in den letzten Jahren erheblich zugenommen habe, stehe man nicht nur in den Stoßzeiten minutenlang im Stau bzw. müsse den Gegenverkehr abwarten, da die jeweilige Seite zugeparkt sei. Eine weitere Belastung durch den Verkehr, der bei mehr als 80 zusätzlichen Wohnungen entstehe, könne diese reine Anwohnerstraße nicht mehr aufnehmen. Die Anwohner*innen der Straße würden jetzt schon extrem darunter leiden. Mit dem Bau der über 80 Wohnungen müsse zwingend ein Mobilitätskonzept entwickelt werden, wonach der Verkehr aus dem Gebiet südlich von der Tsingtauer Straße über die große und breite Friedenspromenade abfließen müsse, und nicht über die „Abkürzung“ Tsingtauer Straße / Von Erckert-Straße.

Zu geeigneten Maßnahmen, die einen Kollaps der Tsingtauer Straße / Von-Erckert-Straße vermeiden helfen würden, könnten etwa gehören: ein „Nur für Anlieger*innen“-Schild am südlichen Eingang der Tsingtauer Straße (hier sei aber zu befürchten, dass sich die Verkehrsteilnehmer*innen in der Praxis nicht daran halten würden), bauliche Verengung oder gar Schließung der Tsingtauer Straße an der Kreuzung Schrammingerweg, ein intelligentes Einbahnstraßen-Konzept für den südlichen Teil der Tsingtauer Straße, oder ähnliche wirksame Maßnahmen, die den Verkehr des Gebiets Fauststraße zwingend in Richtung Friedenspromenade lenken würden.

Man gehe davon aus, dass die meisten der neu hinzukommenden Haushalte zwei Autos haben werden (20 Minuten Busfahrt zur nächsten U-/S-Bahn), sodass das Verkehrsaufkommen und somit Luftverschmutzung und Verkehrslärm in der Gartenstadt erheblich zunehmen würden.

Man widerspreche dem Projekt bzw. der Planung Fauststraße 90 wegen der Verkehrszunahme, den Zweitwägen und Wohnwägen auf der Straße.

Als betroffener Anlieger möchte man Einspruch gegen dieses Bauvorhaben erheben. Das Bild, das man sich von Planung und Argumentation in den diversen Bürgerversammlungen gemacht habe, erzeuge massive Zweifel an richtiger Planung und Berechnung. Das zukünftige Verkehrsaufkommen sei weder über die Gänderodestraße noch über den Schramminger Weg zu realisieren. Die Friedrich-Creuzer-Straße sei jetzt schon das totale Desaster.

Die Verkehrssituation für das Bauvorhaben sei völlig unrealistisch eingeschätzt worden. Angesichts fehlender Infrastruktur, ungenügender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, keinerlei Geschäfte, die zu Fuß erreicht werden können - der nächste Supermarkt sei mehr als 2,5 km entfernt, habe jeder Haushalt nicht nur ein Fahrzeug, sondern mehrere Fahrzeuge. Als Stellplätze seien aber pro Haushalt nur jeweils einer vorgesehen. Das führe dazu, dass die Straßen wie Fauststraße, Nauestraße, Hippelstraße, Gerstäckerstraße und Hoferichterweg jeweils vollständig zugeparkt seien.

Die Belastung der Fauststraße durch die Überzahl der Fahrzeuge würde dazu führen, dass immer wieder Einfahrten zugeparkt würden. Die Überzahl der Fahrzeuge und die vollgeparkten Straßen würden dazu führen, dass es immer wieder zu völligen Blockaden komme, da die Straßen letztlich nur als Einbahnstraßen benutzt werden könnten. Wenn sich nur zwei einzelne Fahrzeuge begegnen, sei das noch kein Problem. Mit dem deutlich verstärkten Verkehrsaufkommen komme es jedoch immer häufiger vor, dass sich kleine Kolonnen von drei oder vier Fahrzeugen begegneten, die dann keine Ausweichmöglichkeit mehr finden würden, da die Einfahrten jeweils nur für ein Fahrzeug zum Ausweichen geeignet seien. Gravierender werde dies noch im Winter, wenn die letzten Ausweichmöglichkeiten durch Schneehaufen blockiert seien.

Faktisch jede*r Bewohner*in der Grenzkolonie sei auf das Auto angewiesen. Die Grenzkolonie verfüge weder über Arbeitsplätze, Geschäfte, Arztpraxen usw., jeder müsse fahren. Schon jetzt sei die Verkehrslage angespannt. Dazu trage

auch bei, dass jeweils eine der beiden Fahrspuren durch parkende Fahrzeuge blockiert sei. Deutlich zugenommen habe in letzter Zeit auch die Frequenz von Lieferfahrzeugen. Das Projekt Fauststraße 90 werde die Einwohnerzahl kräftig erhöhen und damit auch zu einem entsprechenden Anstieg der Verkehrsdichte führen. Das gelte auch für die Parksituation, denn die geplante Tiefgarage werde nur einen Teil der zusätzlichen Fahrzeuge aufnehmen können. Eine Entlastung durch den Öffentlichen Nahverkehr sei nicht geplant und auch nicht in Sicht. Das Chaos sei programmiert.

In der Begründung unter Punkt 4.10. heiße es, dass in der Verkehrsuntersuchung festgestellt wurde, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes Neuverkehrsmengen in nur untergeordnetem Umfang erzeugt würden, sodass dadurch keine zusätzlichen gravierenden Störungen bzw. Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf zu erwarten seien. Die Überprüfung des Durchgangsverkehrs habe ergeben, dass dieser im Vergleich zum Ziel- und Quellverkehr sehr gering sei. Zur Berechnung der Verkehrserzeugung sei die Realisierung von 84 Wohneinheiten zu Grunde gelegt worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes treffe hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten aber keine Regelungen, so dass bei vorliegender Planung auch ca. 200 Wohneinheiten realisiert werden könnten. Somit müsse die Verkehrserzeugungsberechnung neu erstellt werden oder aber die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf 84 bzw. gemäß vorliegendem Entwurf auf 76 begrenzt werden.

Bereits seit Jahren gebe es aufgrund zunehmender Bebauung und Verdichtung sowie den entsprechenden Zuzug in der Grenzkolonie Trudering keine verträgliche und sichere Verkehrsabwicklung mehr. Sowohl der DTV (Durchschnittlicher Täglicher Verkehr) als auch der MSV (Maßgeblicher Spitzenstundenverkehr) lägen offensichtlich bereits seit Jahren über den üblichen Parametern im Münchner Stadtrandgebiet, gerade in durchgängigen Tempo 30-Zonen, und insbesondere in Landschafts- und Wasserschutzgebieten. Dabei handele es sich im Straßennetz fast des gesamten Landschafts- und Wasserschutzgebiet - so auch in der Grenzkolonie - um sogenannten Begegnungsverkehr. Dies bedeute, dass alle Fahrzeuge alternierend in Lücken ausweichen müssten, um den Gegenverkehr passieren zu lassen. Die Problematik werde noch verschärft durch die nicht möglichen Begegnungsverkehre Fahrzeug / Radfahrende, da selbst Fahrräder nicht gleichzeitig mit Fahrzeugen passieren könnten, sei es mit oder gegen die Fahrtrichtung des PKW. Wenn sich der zähe Begegnungsverkehr mal auflöse, seien zusätzlich und regelmäßig täglich zahlreiche Verstöße gegen die Geschwindigkeitsbegrenzung in der Fauststraße zu verzeichnen. Auf einer Strecke von ca. 350 m erstreckten sich mehrere durch Bäume und Hecken schlecht einsehbare und in die Fauststraße mündende Rad- und Wanderwege, ein Kinderspielplatz sowie ein zwei mal jährlich temporär kreuzender Krötenwanderweg. Die regelmäßigen, täglichen und deutlichen Geschwindigkeitsüberschreitungen und zahlreichen Ausweichmanöver durch den Begegnungsverkehr stellten für alle Verkehrsteilnehmer*innen sowie die Kinder auf dem Spielplatz bereits heute ein großes Sicherheitsrisiko dar. Alle öffentlichen Parkplätze seien fast durchgängig besetzt. Die Auswechlücken

beschränkten sich auf die abgesenkten kurzen Hofeinfahrten. In diese müsse somit permanent ausgewichen werden, um dem Gegenverkehr auszuweichen. Wenn mehrere Fahrzeuge hintereinander fahren würden, so müssten diese teilweise Rückwärtsfahrten durchführen, um Fahrzeuge der bevorzugten Richtung durchzulassen. Auch die allgemeine Straßenbreite sei mit 5,10 m in der Fauststraße durchgängig zu gering und führe zumindest unter Berücksichtigung der prognostizierten Mehrverkehre zu einem nicht mehr regelkonformen Straßenquerschnitt und den Regelwerken nicht mehr entsprechender Verkehrsqualität.

Die gesamte kritische Verkehrslage mit 5,10 m (Fauststraße) bis 5,50 m (Günderodestraße) unüblich geringen Straßenbreiten erzeuge auf einer Strecke von 1,5 km bis zur Friedenspromenade alternierenden und zähen Begegnungsverkehr mit teils längeren Wartezeiten. Fahrzeuge müssten permanent in kleine Lücken (abgesenkte Hofeinfahrten) ausweichen, rückwärts oder sogar Umwege fahren, insbesondere wenn Baustellenfahrzeuge, Müllabfuhr und MVG die Straßen blockierten oder sich näherten.

Durch den noch zu prognostizierenden gesamten induzierten Mehrverkehr aus der beantragten Bebauung Fauststraße 90 mit ca. 80 Wohneinheiten und dem Quartier Alexisweg mit über 1.300 Wohneinheiten sowie weiteren Bauprojekte wie z.B. Fauststraße 40 mit 27 Wohneinheiten ergäbe sich eine ungefähre Verdoppelung des gesamten Verkehrs im Straßenverschnitt auf ca. 1.000 Fz / 24h. Diese prognostizierten Verkehre seien eine grobe Einschätzung nach den vorliegenden Daten und benötigten einer Validierung in dem noch zu erstellenden Verkehrsgutachten.

Die gesamte kritische Verkehrslage inklusive aktuellem Baustellenverkehr erzeuge daher bereits heute lange und häufige Wartezeiten in der gesamten Straßenlänge zwischen Friedenspromenade und Schwedensteinstraße und führe zu gefährlichen Verkehrssituationen sowie entsprechenden Lärm- und Abgas-Emissionen.

Es könne nicht sein, dass insbesondere die Sicherheit des Straßenverkehrs aufgrund weiterer Bauungen und nachfolgendem Verkehr nicht mehr gewährleistet werden könne. Auch eine kompensierende Begrenzung der deutlichen Verkehrszunahme durch den Ausbau des ÖPNV sei von der MVG bekanntlich als undurchführbar abgelehnt worden mit Verweis auf die zu enge Straßenführung.

Aufgrund der bereits heute kritischen Gesamtverkehrslage in der Grenzkolonie Trudering beantrage man zusätzlich ein Baustellenverkehrskonzept sowie einen Stellplatznachweis.

Bereits heute erzeugten sowohl DTV als auch MSV sowie die aktuellen Baustellen wie z.B. die Fauststraße 40 mit 27 zusätzlichen Wohneinheiten ein für ein Landschafts- und Wasserschutzgebiet außergewöhnlich hohes Verkehrsaufkommen und entsprechende Lärm- und Abgas-Emissionen. Dies führe insbesondere unter Berücksichtigung der prognostizierten Mehrverkehre zu einem nicht mehr regelkonformen Straßenquerschnitt und den Regelwerken nicht mehr entsprechender Verkehrsqualität.

Die Verkehrszunahme im Bereich Fauststraße sei der Verkehrsuntersuchung als Differenz zwischen Prognose-Nullfall 2030 (600 KfZ/24h) und Prognose-Planfall

2030 (825) zu entnehmen, also um 37,5%. Darüber hinaus würde die Straße durch parkende Fahrzeuge noch mehr verengt werden, sodass sich die Gefahren vervielfachen würden.

Eine weitere erhebliche Zunahme des Durchgangsverkehrs werde nach der Fertigstellung des neuen Quartiers am Alexisweg erfolgen und damit die Verkehrssituation für alle Verkehrsteilnehmer unerträglich machen. Die Annahme, dass das Quartier am Alexisweg keinen zusätzlichen Durchgangsverkehr erzeugen würde, sei vollkommen unreal. In der Verkehrsuntersuchung werde die Zunahme des Verkehrs auf der Friedrich-Creuzer-Straße vom Alexisweg mit $(6.100 - 1.800 =) 4.300$ KfZ/24h angegeben. Hiervon würden mindestens 5 % (entspricht 215 KfZ/24h) durch die Fauststraße in Richtung Nordosten fahren, weil die Friedenspromenade durch Bushaltestellen, Ampeln, Einkaufszentrum und nach links abbiegende Fahrzeuge keine leistungsfähige, flüssige Verbindung zur Wasserburger Landstraße darstelle.

In Summe werde die Situation der Verkehrssicherheit durch die Zunahme um $225 + 215 = 440$ KfZ/24h in der Fauststraße unhaltbar. Die Zunahme an Verkehr bedeute darüber hinaus auch eine Zunahme der Lärm- und Abgasemissionen in erheblichem Umfang, die mit weiteren gesundheitlichen Risiken für die Anwohner*innen verbunden seien.

In der Verkehrsuntersuchung sei für mehrere Knotenpunkte eine Leistungsfähigkeitsberechnung für den Planfall 2030 durchgeführt worden. Dabei habe sich gezeigt, dass für den Knoten Niederalmsstraße / Hugo-Lang-Bogen die Qualität des Verkehrsablaufs (QSV) derzeit die Stufe F aufweise. Durch die Erhöhung der Verkehrsbelastungen bis zum Jahr 2030 ergebe sich im Prognose-Nullfall weiterhin eine QSV F, auch im Planfall habe die Berechnung eine QSV F ergeben. Bevor die Stadt München weiterhin neue Wohngebiete ausweise, die diesen Zustand noch verschlimmert, sei zuerst durch verkehrstechnische Maßnahmen am Knoten Niederalmsstraße / Hugo-Lang-Bogen sicherzustellen, dass die Qualität des Verkehrsablaufs deutlich verbessert werde. Sollte an dieser Stelle keine signifikante Verbesserung erreicht werden, sei davon auszugehen, dass anders als in der Verkehrsuntersuchung vermutet, der Durchgangsverkehr durch die Gündelrodestraße, Fauststraße und Schwedensteinstraße deutlich zunehmen werde.

Das Bauvorhaben würde sowohl zu einer temporären als auch zu einer dauerhaften zusätzlichen Belastung der Verbindung zwischen Gündelrodestraße und Wasserburger Landstraße führen. Für den Einwendenden sei konkret die Verbindung Hoferichterweg - Fauststraße Schwedensteinstraße - Schrammingerweg - Tsingtauerstraße - Von-Erckert-Straße (mit Ende Wasserburger Landstraße) betroffen, um die es nachfolgend gehen solle. Diese Verbindung sei die einzige und kürzeste Verbindung zwischen dem Wohngebiet rund um den Hoferichterweg und der Wasserburger Landstraße sowie Richtung Autobahn A99, wenn man sich dorthin bzw. nach Westen begeben wolle. Diese Verbindung würde durch den zusätzlichen Verkehr durch die neuen Bewohner*innen, die mangels ausreichendem ÖPNV das Auto nutzen würden, in erheblicher Weise zusätzlich belastet.

Man nutze diese Strecke beruflich jeden Morgen und Abend. Das Referat für

Stadtplanung und Bauordnung werde eingeladen, zu den Stoßzeiten diese Strecke schon heute zu testen, die Verbindung sei schon gegenwärtig total überlastet und extrem unfallträchtig. In den Wintermonaten würden die nachfolgenden Gefahren durch Glätte und Schneeberge noch potenziert. Dies liege an neun Rechts-vor-Links- und zwei Stopp- und Vorfahrt-Achten-Situationen von der Wasserburger Landstraße bis zum Haus des Einwendenden in extrem engen und uneinsichtigen Straßen. Außerdem sei diese Verbindung auf ihrer gesamten Länge durch parkende Fahrzeuge einspurig. Das bedeute, dass bei der Nutzung zur Tageszeit unzählige gefährliche Kollisionssituationen mit dem Gegenverkehr auftreten würden. Diese würden darüber hinaus ein Ausweichen eines der aufeinander zufahrenden Fahrzeuge in Park- oder sonstige Lücken zwischen Fahrzeugen erfordern, was zu zusätzlichen Gefährdungen führen würde. Durch Schneeberge im Winter würden diese Lücken noch reduziert, was die Auflösung von Begegnungen der Fahrzeuge noch problematischer und gefahrenträchtiger machen würde.

Es seien auch Tiere gefährdet. Einerseits diejenigen, die in den Wäldern lebten, die sich an dieser Verbindung befänden, als auch Haustiere. Denn die Bebauung sei von Einfamilien- und Reihenhäusern geprägt, in denen erfahrungsgemäß vermehrt Freigängertiere gehalten würden. Man selbst habe eine junge Freigängerkatze und sei um ihr Leben besorgt. Die Fauststraße sei schon jetzt in der Nachbarschaft als für Tiere sehr gefährlich bekannt. Diese Gefahr würde sich durch das für die vorhandene Infrastruktur total überdimensionierte Vorhaben nicht nur erhöhen, sondern unverhältnismäßig potenzieren.

Eine weitere Belastung dieser Verbindung mit diesem für das gesamte Wohngebiet inkompatible Vorhaben würde eine erhebliche Gefahr für Leib und Leben der diese Verbindung nutzenden Bürger*innen (PKW-Fahrer*innen, Radfahrer*innen, Fußgänger*innen) sowie Tiere in diesem Gebiet darstellen. Es gebe scheinbar keine (oder nur eine unzureichende) Erhebung über die Unfallgefahr auf dieser Strecke und Prognosen über die Auswirkungen des Bauvorhabens auf diese Verbindung. Dies stelle einen gravierenden Planungsmangel dar, der die Rechtswidrigkeit begründen würde. Da das Vorhaben Leib und Leben der Bürger*innen erheblich gefährden würde, würden diese Erhebungen schnellstens nachgeholt werden müssen. Daher sei diesem Einspruch schon aus diesem Grund abzuhelpen. Falls dies nicht geschehen solle und es zu einem Unfall mit Personenschaden oder sogar zu einem Todesfall kommen sollte, den ein*e Einwohner*in des Bauvorhabens verursacht hätte, würde man gegen diejenigen, die diesen Einspruch nun im Wissen um die genannte Gefahr für Leib und Leben ablehnten, einen Strafantrag bei der Staatsanwaltschaft München wegen vorsätzlicher Tötung nach § 212 StGB stellen. Dies würde auch für Unfälle während der Bauphase durch Baufahrzeuge / LKW gelten. Man bitte um Nachsicht für diese drastische Maßnahme, aber man müsse die Pflegesituation für die nahe Verwandte gewährleisten und möchte sich selbst sowie Nachbar*innen vor möglichen Unfällen schützen. Daher müsse man alles rechtlich Mögliche unternehmen, um Schaden für Leib und Leben abzuwenden. Es werde § 212 StGB („Totschlag“) zitiert. Totschlag sei ein Vorsatzdelikt. Neben den Vorsatzformen Absicht und indirekter Vorsatz sei auch der sogenannte bedingte Vorsatz ausreichend, um die Voraussetzungen des Tatbestands zu erfüllen. Bedingter Vorsatz sei dann gegeben, wenn der

Erfolgseintritt (Tod eines Verkehrsteilnehmers) auch nur für möglich gehalten würde, jedoch billigend in Kauf genommen worden sei. Dies sei hier der Fall, wenn dem Einspruch nicht entsprochen werde und ein Mensch durch eine*n hinzugezogene*n Bewohner*in der Fauststraße 90 zu Tode käme. Denn der / die Leser*in des Einspruchs habe nun das Wissen um die Gefährlichkeit der Verbindung. Hilfe er / sie dem Einspruch wider dieses Wissens nicht ab, werde das Vorhaben errichtet und komme ein*e Nachbar*in im Straßenverkehr durch eine*n neu hinzugezogene*n Bürger*in zu Tode, habe er den Tod dieses Bürgers / dieser Bürgerin billigend in Kauf genommen und verursacht. In diesem Fall würden die Einwendenden ein entsprechendes Strafverfahren einleiten.

Man bitte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Fall der Ablehnung dieses Einspruchs den Einwendenden die Namen der Mitarbeitenden mitzuteilen. Man müsse dann gegen die Mitarbeitenden des Referates für Stadtplanung und Bauordnung bei der Staatsanwaltschaft München Strafantrag wegen Totschlags nach § 212 StGB stellen, würde ein Mensch auf dieser Verbindung durch eine*n zugezogene*n Bewohner*in des gegenständlichen Vorhabens oder auch durch den Baustellenverkehr zu Tode kommen. Totschlag nach § 212 StGB sei kein Antrags- sondern ein Officialdelikt. Das bedeute, dass jeder den Antrag stellen könne, auch wenn man selbst nicht betroffen sei. Strafanträge seien auch denkbar bei der Verletzung von Personen ohne Todesfolge (gefährliche Körperverletzung, § 224 StGB) und Sachschäden (§ 303 StGB; darunter würden nach dem Gesetz auch Tiere fallen). Da bei letzteren Delikten Strafanträge durch die Betroffenen erforderlich sein könnten, würde man die Nachbarschaft im Falle einer Ablehnung über diesen Einspruch informieren, damit Betroffene um ihre Rechte wüssten und den Antrag stellen könnten. Sollte man selbst betroffen sein, zum Beispiel durch den Tod der eigenen Katze, würde man den Antrag selbst stellen und mit jeglicher Vehemenz verfolgen. Daneben würden zivilrechtliche Ansprüche wie zum Beispiel Schadensersatz gemäß § 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit den genannten strafrechtlichen Normen stehen, die bei Todesfällen sehr hoch sein könnten.

Auch wenn man als Betroffener diese Gefahren umgehen wollen würde und dies auch könnte, seien Grundrechte betroffen. In der konkreten Situation der Einwendenden sei ein Umstieg auf öffentliche Verkehrsmittel wegen der Lage der ca. 45 km entfernten Arbeitsstätte und einer Verdoppelung des Arbeitswegs unzumutbar. Durch das Bauvorhaben würde diese Route temporär unterbrochen werden und dauerhaft durch die in das neue Vorhaben ziehenden Parteien so belastet, dass die Nutzung de facto nicht mehr möglich sein werde. Daher sei auch wegen der genannten Gesundheitsgefahren auf andere Routen auszuweichen, die mehr Zeit, mehr Stress und mehr Treibstoff verlangen würden. Dies stelle Eingriffe in das Eigentumsrecht und den Naturschutz dar. Da durch die längere Fahrzeit auch Gesundheitsschäden nicht auszuschließen seien, könne die körperliche Unversehrtheit massiv betroffen werden. Wie erwähnt bestehe sogar eine Gefahr für Leib und Leben für Verkehrsteilnehmer*innen, die trotz der geschilderten Gefahren die genannte Verbindung weiterhin nutzen würden, und die auch zum Beispiel Radfahrende stärker gefährden würden, die sehr häufig die angrenzenden Wohngebiete durchfahren würden. Die Beeinträchtigung würde alle Bewohner*innen betreffen, die auf die genannte Achse angewiesen seien. In besonderer Form dürften auch Gewerbetreibende

betroffen sein, die mit ihren Steuergeldern dazu beitragen, die Verwaltung zu finanzieren. Gerügt werde daher auch die Verletzung des Grundrechts auf freie Berufsausübung.

Stellungnahme:

Verkehrsuntersuchung

Bereits im Jahr 2017 wurde eine Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben in der Fauststraße 90 erstellt. Diese Verkehrsuntersuchung führte zu folgenden Ergebnissen: Bei konservativen Berechnungsmethoden für die Neubebauung wird eine zusätzliche Belastung von ca. 330 Kfz-Fahrten am Tag und einem MIV-Anteil (motorisierter Individualverkehr-Anteil) von 65% erzeugt. Hierbei kann man nicht von einer massiven Verkehrssteigerung sprechen. Die Gesamtbelastung der Truderinger Grenzkolonie liegt in einem sehr niedrigen Bereich, sodass die Knotenpunkte an die Friedrich-Creuzer-Straße nicht signalisiert werden müssen.

Eine Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung wurde 2022 durchgeführt. In dieser wurde der Prognosehorizont auf das Jahr 2035 angepasst. Erneute Verkehrserhebungen konnten coronabedingt nicht durchgeführt werden, weshalb die Verkehrserhebungen aus dem Jahr 2017 erneut als Grundlage herangezogen wurden. Ergebnisse während der Coronapandemie wären nicht repräsentativ gewesen. Die genannten Nachverdichtungen sind allerdings berücksichtigt und in die Prognosen eingeflossen. Den Prognosen wurde an den betroffenen Querschnitten eine jährliche Zunahme von 1,0% unterstellt. Stadtweite Verkehrserhebungen nach Corona haben eine allgemeine Abnahme der Belastungen ergeben. Diese wurde im vorliegenden Gutachten nicht angewandt, so dass die Prognoseplanfälle nach heutigen Einschätzungen eher zu hoch angesetzt sind. Eine Erklärung für die allgemein zu beobachtende Verkehrsabnahme ist sicherlich in der während der Coronapandemie stark gestiegene Homeoffice-Tätigkeit und ein inzwischen allgemein verändertes Mobilitätsverhalten zu suchen.

Grundsätzlich wurden mit der Aktualisierung des Gutachtens die Ergebnisse, die Annahmen und Berechnungen des ersten Gutachtens aus 2017 bestätigt. Es sind keine Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf zu erkennen. Die prognostizierten Verkehre können an fast allen unsignalisierten Knotenpunkten mit den Qualitätsstufen A bzw. B leistungsfähig abgewickelt werden. Am Knotenpunkt Niederalmstraße / Hugo-Lang-Bogen ist im Bestand eine schlechtere Bewertung als in der Prognose 2035 im neuen Gutachten aus dem Jahr 2022 ermittelt worden. Dies ist in der Anbindung der Friedrich-Creuzer-Straße an die Ständlerstraße über die Franz-Heubl- und Hans-A.-Engelhard-Straße begründet. Diese neuen Verbindungsstraßen haben die Funktion, den Busverkehr in Richtung Trudering aufzunehmen und das neue Wohngebiet so besser an den öffentlichen Nahverkehr anzuschließen. Es gab zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2090 die Forderung aus der Bevölkerung, die Niederalmstraße vom Durchgangsverkehr aus der Truderinger Grenzkolonie zu entlasten. Dies war nur durch die Durchbindung zwischen der Friedrich-Creuzer-Straße und der Ständlerstraße möglich.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Bauvorhaben in der Fauststraße 90 abwickelbare Neuverkehrsmengen erzeugen wird, die leistungsfähig in das übergeordnete Verkehrsnetz aufgenommen werden können. Weiter wird davon ausgegangen, dass das derzeit im Bau befindliche Alexisquartier aufgrund des dortigen Straßenausbaus den gesamten Neuverkehr aus dem Planungsgebiet an der Fauststraße in Richtung Ständlerstraße und Karl-Marx-Ring aufnehmen wird. Dadurch sind keine zusätzlichen gravierenden Störungen bzw. Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf im betrachteten Straßennetz zu erwarten.

Berechnungsverfahren

Von einer Verharmlosung der Ergebnisse kann aufgrund der Erhebungen und des allgemein anerkannten Berechnungsverfahrens zur Verkehrserzeugung nicht gesprochen werden. Die Berechnung erfolgte nach dem Verfahren von Bosserhoff. Es berücksichtigt die Abschätzungsmethodik gemäß der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, das relevante Regelwerk der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Deutschland ("Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen") sowie das Regelwerk bzw. Forschungsergebnisse in Österreich und der Schweiz. Das Programm zur Berechnung des Verkehrsaufkommens ermöglicht eine Abschätzung des durch Vorhaben der Bauleitplanung erzeugten Verkehrsaufkommens. Die Abschätzung erfolgt in einem integrierten Vorgehen unter Beachtung aller Verkehrsmittel für Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung, Einzelhandelsnutzung, Freizeitnutzung, sonstige verkehrsintensive Einrichtungen inkl. Ausbildungsstätten und Mischnutzung. Mit den geplanten Straßen Franz-Heubl-Straße und Hans-A.-Engelhard-Straße sollen zwei weitere Buslinien das Alexisquartier erschließen und so den Modal Split (Verteilung des Transportaufkommens auf verschiedene Verkehrsträger oder Verkehrsmittel) zugunsten des öffentlichen Personennahverkehrs beeinflussen.

Mobilitätskonzept

Sowohl im Planungsgebiet an der Fauststraße als auch im Alexisquartier kann auf Initiative der Bauträger ein Mobilitätskonzept installiert werden, das die täglichen PKW-Fahrten reduziert. Auch bei kleineren Vorhaben wie in der Fauststraße wird ein Mobilitätskonzept ausdrücklich unterstützt und begrüßt. Der Bebauungsplan zum Alexisquartier ist bereits im Jahre 2017 rechtskräftig geworden. Zu dieser Zeit war die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München in ihrer ursprünglichen Form noch verbindlich. Bausteine von Mobilitätskonzepten wurden damals noch nicht in Bebauungsplänen direkt festgelegt, sondern im Rahmen der folgenden Baugenehmigung installiert.

Nahversorgung

Das neue Alexisquartier wird sich durch die Errichtung eines Vollsortimenters positiv auf die Nahversorgung der Truderinger Grenzkolonie auswirken und die Wege verkürzen und auch zu Fuß oder mit dem Rad ermöglichen. Das wird sich sicherlich auch positiv auf das Verkehrsgeschehen der Truderinger Grenzkolonie auswirken.

Durchgangsverkehre

Im September 2017 wurde für die Verkehrsuntersuchung eine Kennzeichenerfassung durchgeführt, um den Quell- und Zielverkehr sowie den Durchgangsverkehr im Gebiet der Grenzkolonie Trudering zu ermitteln. Die Ergebnisse der Kennzeichenerfassung zeigen, dass im Gebiet der Grenzkolonie Trudering mit knapp 2% nahezu fast kein Durchgangsverkehr vorhanden ist. Der überwiegende Teil der Verkehre im betrachteten Gebiet ist dem Quell- und Zielverkehr zuzuordnen.

Verparkung der Straßen

Sollte sich entgegen aller Annahmen durch die genannte Verparkung der Straßen sowie der Zufahrtsbereiche an Einmündungen Verkehrsbehinderungen ergeben, wird die Situation erneut bewertet und über eine entsprechende Beschilderung geregelt werden. Die Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge wird in jedem Fall gewährleistet.

Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind vordergründig für Besucherparken gedacht. Grundsätzlich ist der Abstellbedarf für Fahrzeuge auf privatem Grund abzudecken. Ein Anspruch auf Abstellplätze im öffentlichen Straßenraum besteht nicht und wird auch nicht vorgehalten. Ein Eingriff in den Bannwald zur Verbreiterung der Straßen ist ausgeschlossen.

Schramminger Weg

Der Schramminger Weg übernimmt keine Erschließungsfunktionen für die Fauststraße. Sie ist von Westen über die Günderodestraße an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Der Schramminger Weg hat keine Gemeindeverbindungsfunktionen und ist nicht ausreichend breit dimensioniert. Aufgrund fehlender städtischer Flächen kann er auch nicht ausgebaut werden. Im überwiegenden Teil liegt der Schramminger Weg in einem gemäß Flächennutzungsplan als Wald ausgewiesenen Bereich. Dieser Wald dient den umliegenden Wohngebieten als Freizeit- und Naherholungsbereich und wird daher sehr stark durch Fußgänger und Radfahrer frequentiert. Unnötige und zu schnell fahrende Fahrzeuge würden die Fußgänger und Radfahrer auf der ohnehin zu schmalen Fahrbahn, die keine separaten Gehwege ausweist, stören und gefährden. Der Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr (VEP-R) weist den Schramminger Weg als Hauptroute aus.

Tempo 30 Zone, Radverkehr

Die gesamte Truderinger Grenzkolonie ist als T30 Zone ausgewiesen. Radfahrer können in T30 Zonen gefahrenfrei auf der Fahrbahn fahren. Auch die Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA Ausgabe 2010) empfiehlt bei geringeren Fahrbahnbreiten bis zu einer Kraftfahrzeugverkehrsstärke von 700 Kfz/h den Radverkehr im Mischverkehr abzuwickeln, da der Radverkehr im Begegnungsfall Kfz-Kfz nicht überholt werden kann. Auf verkehrsarmen Straßen und auf Straßen mit geringen Geschwindigkeiten im Kraftfahrzeugverkehr (z.B. T30 Zonen) kann der Radverkehr gemäß den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) im Allgemeinen komfortabel und hinreichend sicher auf der Fahrbahn fahren.

Festsetzung von Wohnungszahlen im Bebauungsplan

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2. Maß der Baulichen Nutzung, Anzahl der Wohnungen und geplante Geschossigkeit verwiesen.

Geschosswohnungsbau im Gebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.3. Landschaftsbild, Gebäudehöhen – Einfügung in die Umgebung und unter Ziffer 1.4. Planungsalternativen, Reihenhäuser und Waldrodung verwiesen.

Verkehrsmehrung und erhöhte Unfallgefahr

Hinsichtlich des Einwandes, dass bei einem etwaigen Unfall ein Strafantrag wegen vorsätzlicher Tötung gegen Mitarbeiter*innen der LHM gestellt werden soll, ist anzumerken, dass es hier an dem erforderlichen Kausalzusammenhang fehlt. Die Tathandlung muss kausal für den Erfolgseintritt sein und der Taterfolg muss dem Täter objektiv zurechenbar sein. Zudem ist auch eine (mittelbare) Tütereigenschaft, die für die Verwirklichung des Tatbestandes des § 212 StGB erforderlich ist, zu verneinen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Verkehrsuntersuchungen durchgeführt, die zum Ergebnis kamen, dass das Bauvorhaben in der Fauststraße 90 abwickelbare Neuverkehrsmengen erzeugen wird, die leistungsfähig in das übergeordnete Verkehrsnetz aufgenommen werden können. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Ziffer 7.3.3. Fließender Individualverkehr verwiesen. Verkehrsunfälle sind per se nicht vermeidbar.

Schutz vor Entwicklung

Die verfassungsrechtlich verankerte kommunale Planungshoheit nach Art. 28 Abs. 2 GG ermöglicht es den Gemeinden, ihr Hoheitsgebiet weiterzuentwickeln und zu verändern. Eine Stadt unterliegt einer permanenten Entwicklung und somit einem Wandel in ihrer baulichen Struktur. Es besteht kein genereller Schutzanspruch dahingehend, dass eine ursprüngliche Planungskonzeption oder eine gewachsene, bisher prägende Bebauungsweise dauerhaft bestehen bleibt. Der private Belang des Erhalts der bestehenden baulichen Gegebenheiten steht hinter den planerischen Zielen, die mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2118 verfolgt werden, insbesondere jedoch auch der Schaffung von weiterem, dringend benötigten Wohnbedarf, zurück.

Naturschutzrechtliche Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans in die Abwägung eingestellt und abgewogen. Die Auswirkungen sind zudem im Umweltbericht dargestellt.

Freie Berufsausübung

Der Einwand in Bezug auf die Einschränkung von Gewerbetreibenden greift nicht durch. Neben der Berufswahlfreiheit gewährleistet die Berufsfreiheit im engeren Sinne die Freiheit, einen gewählten Beruf auszuüben, schützt also das „Wie“ der Tätigkeit. Würde man vorliegend die Eröffnung des Schutzbereiches des Art. 12 GG unterstellen, so wäre dieser Eingriff aber gerechtfertigt. Nach dem

Wortlaut des Art. 12 Abs. 1 GG steht die Berufsausübungsfreiheit nach Art. 12 Abs. 1 S. 2 GG unter einem Regelungsvorbehalt.

Berufsausübungsregelungen sind gerechtfertigt, wenn vernünftige Erwägungen des Allgemeinwohls diese Regelungen zweckmäßig erscheinen lassen, wobei der Gesetzgeber hierbei einen weiten Gestaltungsspielraum hat. Die Schaffung von Wohnraum kommt jedenfalls dem Wohl der Allgemeinheit zugute.

7.3.4. Ruhender individueller Verkehr

Durch die geplante Wohnanlage von ca. 100 Wohnungen werde sich das Verkehrsaufkommen extrem erhöhen. Mehrere Einwender*innen befürchten durch das Bauvorhaben eine Zunahme von ca. 200 neuen Fahrzeugen. Es seien für jede Wohnung durchschnittlich zwei Fahrzeuge zu rechnen, um in Waldtrudering mobil sein zu können, da entsprechende öffentliche Verkehrsmittel nicht vorhanden seien. Daraus resultiere auch ein großes Parkplatzproblem, da bereits jetzt erkennbar sei, dass viele Bewohner*innen ihre Garagen oder Stellplätze nicht nutzen und ihr Auto auf der Straße parkten. Da auf dieser für so eine Anzahl von Autos kein Platz sei, komme es zu widerrechtlichen Parksituationen in Kurven, auf Gehwegen oder im angrenzenden Wald. Verstärkt werde diese Problematik der widerrechtlich abgestellten Fahrzeuge noch durch winterliche Witterungsbedingungen, da in dem Bereich Waldtrudering keine Räumfahrzeuge verkehrten, so dass sich sehr hohe Berge an Schnee anhäuferten und die Parkplatzanzahl auf der Straße nochmals verringerten. Mehrere Einwender*innen erwarten eine Vielzahl an weiteren parkenden Autos. Es werde eine flächensparende Erschließung des Planungsgebietes mit Tiefgaragen und Besucherstellplätzen auf dem Baugrundstück gefordert.

Auf dem Grundstück würden insgesamt 25 Besucherstellplätze vorgesehen werden, 19 in der Tiefgarage und sechs oberirdisch. Dies sei nicht zielführend, da Besucher*innen das Abstellen des Pkw in der Tiefgarage nicht annehmen würden. Die Folge sei, dass versucht werde, im angrenzenden öffentlichen Straßenraum zu parken, in dem bereits heute kaum die Möglichkeit bestehe, ein Kfz abzustellen. Einerseits werde in der vorliegenden Planung versucht, den weiter ansteigenden Parkdruck bei Realisierung der Wohnbebauung auf dem privaten Grundstück zu bewältigen, andererseits sollen 75 % der Besucherstellplätze in der Tiefgarage angeordnet werden, da man die Versiegelung niedrig halten wolle. Das sei der falsche planerische Ansatz. Bei der geplanten Dichte des Wohnquartiers seien beide Belange gleichzeitig nicht zu bewältigen.

Die aktuelle Parkplatzsituation um die Fauststraße 90 sei bereits jetzt überlastet und prekär. Das Problem werde sich durch die vielen neuen Wohnungen deutlich verschlimmern. Die meisten Haushalte würden über zwei Autos verfügen, sprich es fänden nicht alle in der geplanten Tiefgarage Platz.

Mehrere Einwender*innen sind der Ansicht, dass die Fauststraße durch parkende Fahrzeuge noch weiter verengt werde, so dass sich die Gefahren vervielfachten. Außerdem werde der Parkraum überfüllt, der Parkdruck werde „wilde Parkplätze“ im Wald schaffen. Eine große neue Wohnanlage bedinge weitere Autos, da

heutzutage auf eine Vielzahl an Wohnungen zwei Autos kämen, in den geplanten Tiefgaragen aber nur Platz für ein Auto pro Wohnung sei. Man befürchte einen absoluten Verkehrskollaps.

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur der Grenzkolonie sei mit den 60 Jahre alten und schmalen Straßen den modernen Fahrzeugen kaum gewachsen und werde dem, durch die Wohnanlage zusätzlich generierten, Verkehr und dem zusätzlichen Parkbedarf nicht standhalten. Die Straße sei einseitig vollständig zugeparkt und es gebe bei Gegenverkehr kaum Ausweich- bzw. Wende-Möglichkeiten. Entsprechendes gelte auch für die Friedrich-Creuzer-Straße, wo sich die städtischen Stellen beharrlich weigerten, die Situation durch ein simples Parkverbot zu entspannen. Analoges gelte auch für die Tsingtauer Straße.

Die angegebenen Zahlen zum Verkehr im Billigungsbeschluss seien eine absolute Untertreibung. Infolge der stetigen Nachverdichtung seien die Straßen heute schon dermaßen zugeparkt, dass im Verkehr teilnehmende Autos einander kaum mehr ausweichen könnten, weil die Parklücken so rar geworden seien. Mehrere Einwander*innen gaben an, dass ein großer Parkdruck herrsche. Es sei außerdem zu befürchten, dass die neuen Anwohner*innen nicht ihre Tiefgaragen zum Parken benutzen würden, sondern die Straßen.

Die Parkplatznot werde weiter zunehmen, da viele Haushalte in der infrastrukturschwachen Gegend mindestens ein Auto besäßen. Zudem sei Ecke Friedenspromenade/Günderode- und Hippelstraße gerade ein riesiges Bauprojekt in Arbeit, in dem sehr viele Wohnungen entstünden.

Verstöße gegen die Parkordnungen seien an der Tagesordnung und würden nicht geahndet (Parken auf Gehwegen und Nichteinhaltung der Abstandsregelungen zu Kreuzungen). Leider hielten sich auch eine Reihe von Anwohner*innen nicht an das Gebot zur Nutzung eigener Parkflächen am Haus oder in den Garagen. Ca. 20 % der Bewohner*innen parkten den Erst- und den Zweitwagen auf der Straße.

Jeder Erwachsene habe hier mindestens ein Fahrzeug. Dazu kämen die Fahrzeuge der Handwerker*innen, Taxifahrer*innen oder Dienstfahrzeuge von bei Firmen angestellten Personen, ferner würden allein in der Fauststraße mindestens vier große Wohnmobile dauerhaft abgestellt, dazu noch weitere Freizeitfahrzeuge, wie umgerüstete alte Feuerwehrfahrzeuge, Motorräder oder Motorroller. Als Beispiel sei ein Grundstück genannt, das über zwei nutzbare Stellplätze verfüge. Bei dort lebenden fünf Erwachsenen gäbe es fünf Fahrzeuge, das heiße drei Fahrzeuge müssten auf der Straße abgestellt werden. Auf einem anderen Grundstück seien mindestens zwei Personen aus dem handwerklichen Bereich, die entsprechende Dienstfahrzeuge hätten, dazu kämen ein Privatfahrzeug, ein Motorrad und ein Motorroller.

Pro Haushalt gebe es tatsächlich im Durchschnitt 2,5 Fahrzeuge. Wenn in der Fauststraße 90-80 Wohnungen gebaut würden, würden mindestens 200 Stellplätze benötigt werden, dazu entsprechender Platz für Freizeitmobile, die nicht in der Tiefgarage untergebracht werden könnten. Hier seien Besucherfahrzeuge noch gar nicht mit eingerechnet.

Man verstehe den Ablauf des Projektes nicht. Sowohl in der Bauphase, in der große LKW durch die kleinen Straßen rollen müssten, als auch später, wenn hunderte zusätzliche Autos irgendwo geparkt werden müssten. Wer die Gegend

kenne, wisse, dass das unrealistisch sei. Dafür müssten noch weitere Ausbauten stattfinden, die die Gegend zu etwas ganz anderem machen würden, als sie derzeit sei. Als Anwohner sei man hergezogen, weil man die Ruhe und Abgeschiedenheit gesucht habe. Nun solle plötzlich ein ganz anderes Flair einziehen. Das könne man nicht akzeptieren.

Nach 2017 seien in der Grenzkolonie Trudering zusätzliche Bauten entstanden und bezogen worden und weitere zusätzliche Bauten seien in der Entstehung. In der Fauststraße seien insgesamt seit 2017 ca. 23 Wohneinheiten entstanden. In naher Zukunft würden noch ca. 27 Wohneinheiten dazu kommen. Obwohl die Fauststraße heute kaum freie Parkplätze biete, stünden vor den genannten Neubauten und vor den zu erwartenden Baustellen etliche parkende Autos. Auf einem Grundstück am Friesplatz seien 8 Wohnungen bezogen worden, wo vorher ein Einfamilienhaus gestanden habe. In der Nauestraße würde gerade ein großes Gebäude geplant werden, das nach Meinung des Einwendenden auch mehrere Wohnungen aufweisen werde.

Man fordere eine neue Verkehrserhebung nach Fertigstellung der Straßenverbindung Friedrich-Creuzer-Straße und Karl-Marx-Ring. Alle Straßen in der Umgebung seien derzeit schon völlig zugeparkt. Es wundere den Einwendenden, dass viele Autos vor den Objekten stünden. Es seien als Beispiel jetzt oft in der Fauststraße 86 und 90 bis zu 10 Fahrzeuge abgestellt bzw. geparkt worden und dazu noch ein Großlastwagen und ein Anhänger. Im Schanderweg sei auch keine weitere Verkehrsberuhigung zu erwarten, da heute schon in der kurzen Straße häufig bis zu 16 Autos parkten.

Unter 4.10.2. KFZ-Stellplätze, Tiefgarage bzw. unter 4.11. Dienstbarkeitsflächen in der Begründung im Billigungsbeschluss würden 19 Stellplätze für Besucher*innen in der Tiefgarage geplant und 6 weitere für Besucher*innen außerhalb der Tiefgarage, wo sei nicht klar. Über die Gesamtzahl der Tiefgaragenplätze fehlten im Billigungsbeschluss die Angaben. Früher seien 120 Tiefgaragenplätze genannt worden, diese reichten nach Erachten des Einwendenden für 60 Wohnungen, besser für 50 Wohnungen aus. Man fordere eine Reduktion der Wohnungen mit einer Zielsetzung von 50 Wohneinheiten.

In der Verkehrsuntersuchung sei ein Konzept zur Verkehrsberuhigung im Bereich der Günderodestraße bzw. der Fauststraße erarbeitet worden. Da die Fahrbahnbreiten in der Günderodestraße zwischen 5,5 und 5,6 Metern und in der Fauststraße zwischen 5,1 und 5,4 Metern lägen und die verbleibende Fahrbahnbreite durch einseitiges Parken von 3,6 m für die Begegnung des Verkehrs nicht ausreichend sei, sei die Einrichtung von Begegnungsstellen mit versetzten Parkstreifen am Fahrbahnrand erforderlich, um Begegnung zu ermöglichen. Dazu seien Vorschläge für Begegnungsstellen mit Parkverbot entlang der Günderode- bzw. Fauststraße erarbeitet worden. Das bedeute, dass durch die geplante Neubebauung an der Fauststraße der zum Teil sehr hohe Parkdruck in den bebauten Abschnitten dieser Straßen verschärft würde und den vorhandenen Anwohner*innen weitere Besucherstellplätze entzogen würden. Im Entwurf des Bebauungsplans würde auf diese Thematik überhaupt nicht

eingegangen, eine Abwägung dazu habe nicht stattgefunden.

Aufgrund der zunehmenden Bebauung und Verdichtung in den letzten Jahren hätten der Parkplatzdruck und der Parkplatzsuchverkehr in der gesamten Grenzkolonie deutlich zugenommen. Alle öffentlichen Parkplätze sind fast durchgängig besetzt.

Man sei beruflich auf den PKW angewiesen und finde für diesen keinen freien Tiefgaragenstellplatz. So sei man wie zahlreiche Anwohner*innen auf einen Außenparkplatz angewiesen. Diese seien bereits aufgrund der bisherigen Neubauten seit 2016 zunehmend besetzt, so dass Anwohner*innen heute regelmäßig nach längerem Suchverkehr im Bereich der Fauststraße 90 parkten. Dies sei Ausdruck dessen, dass in der Fauststraße 90 heute noch keine 80 Wohneinheiten mit entsprechendem zusätzlichen Parkplatzdruck in das Landschaftsschutzgebiet gebaut worden seien.

Ein Nachweis der Stellplatzbilanz ergebe vermutlich, dass die derzeit vorhandenen Stellplätze für die Stellplatznachfrage notwendig seien und daher eine Reduzierung zur Verbesserung des Begegnungsverkehrs unmöglich sei und den Regelwerken nicht entsprechen würden. Ein Stellplatznachweis für das gesamte Wohngebiet sei daher zwingend aufzustellen. Man beantrage einen aktuellen und prognostizierter Stellplatznachweis.

Es sei zu befürchten, dass die bestehende Straßenstruktur im Hinblick auf benötigte Parkplätze nicht geeignet sei. Man frage, ob beim Parkplatzangebot in der Tiefgarage auch an die Zweitautos gedacht worden sei, die inzwischen in Deutschland statistisch gesehen fast in jedem Haushalt vorhanden seien. Diese Autos würden auch durch die Zuziehenden benutzt werden, da in diesem Wohngebiet keine Einkaufsinfrastruktur vorhanden sei bzw. entsprechende Läden zu Fuß nicht zu erreichen seien.

Man frage, ob zudem an Besucher*innen der Zugezogenen gedacht worden sei. Meist würden diese die umliegenden Straßen nutzen. Diese seien aber schon jetzt parkplatzmäßig überlastet. Es werde angeregt, sich selbst im Hoferichterweg davon zu überzeugen. Die Situation würde sich durch das Bauvorhaben sehr wahrscheinlich verschlechtern. Parkplatzsuchende würden zudem erheblich die Unfallgefahr erhöhen und würden auch für Freigängertiere eine Lebensgefahr darstellen. Ergebnis würde sehr wahrscheinlich sein, dass neue Parkplätze geschaffen werden müssten, vermutlich würde dies wieder auf Kosten der umliegenden Landschaftsschutzgebiete und auf Kosten der Steuerzahler geschehen.

Insgesamt zeige dieser Punkt, dass es sich bei diesem Projekt um eine Fehlplanung handele, die die umliegende Situation nicht ausreichend berücksichtige. Daher sei der Bebauungsplan auch aus diesem Grund materiell rechtswidrig. Man weise darauf hin, dass man Strafanträge auch stellen würde, wenn es bei der Parkplatzsuche durch geplant Hinzuziehende und deren Besucher*innen zu Personen- oder Sachschäden komme.

Gestörter sozialer Frieden und steigende Kriminalität. Die steigende Parkplatznot würde jetzt schon dazu führen, dass sich einzelne Anwohner*innen der Fauststraße zu kriminellen Aktionen verleiten ließen. Ein Anwohner habe aus

Ärger darüber, dass er für sein Zweitfahrzeug nicht unmittelbar vor seinem Haus einen Parkplatz gefunden habe, sondern 150 m laufen habe müssen, mehrere strafrechtlich relevante Taten begangen und sei gewalttätig geworden. Gegen ihn würde zur Zeit ein Verfahren bei der Staatsanwaltschaft laufen. Man frage, in welchem Maß die Situation eskalieren werde, wenn weitere 40 bis 100 zusätzliche Fahrzeuge in dem betroffenen Gebiet auf den öffentlichen Straßenparkplätzen untergebracht werden sollten, wenn es unter jetzigen Bedingungen schon dazu käme, dass einzelne Anwohner*innen die rechtlichen Grenzen überschreiten würden, andere Anwohner*innen bedrohten und zu Opfern von Straftaten machten.

Eine Verkehrsberuhigung sei dringend nötig.

Stellungnahme:

Bei allen Baugenehmigungen und auch in neuen Baugebieten werden die privaten Stellplätze auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München ermittelt und müssen immer auf privatem Grund nachgewiesen werden. Darüber hinaus gibt es in der Grenzkolonie im Bereich zwischen der Schwedensteinstraße im Osten bis zur Günderodestraße, Hippelstraße und Gerstäckerstraße im Westen keine Parkflächenmarkierungen im öffentlichen Straßenraum. Das Besucherparken für die bestehende Bebauung findet hier ausschließlich auf der Fahrbahn statt. Dies ist nach Straßenverkehrsordnung zulässig, solange der fließende Verkehr hierdurch nicht maßgeblich behindert und keine Gefahrensituationen entstehen. Anspruch auf Parkplätze auf öffentlichen Straßen besteht nicht und kann mit Ausnahme von Lieferverkehren und Parkplätzen für Behinderte nicht vorgehalten werden. Eine Stellplatzbilanz für den öffentlichen Straßenraum kann daher nicht erstellt werden.

Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119, Fauststraße ist eine Tiefgarage für das Anwohnerparken gemäß Stellplatzsatzung vorgesehen. Darüber hinaus werden noch zusätzlich 25 Stellplätze für Besucher*innen in der Tiefgarage und oberirdisch auf dem Grundstück angeordnet. Der Bauherr hat sich verpflichtet die Besucherstellplätze auf eigene Kosten und auf Privatgrund herzustellen, weil diese nachträglich nicht in der Fauststraße nachgerüstet werden können. Daher ist mit keinem zusätzlichen Parkdruck in der Fauststraße zu rechnen.

Somit werden sowohl für die Besucher*innen der Anwohner*innen als auch für diese selbst auf dem Baugrundstück ausreichende Stellplätze geschaffen.

Ein Ausbau der Fauststraße oder anderer Straßen in der Truderinger Grenzkolonie ist wegen der engen Straßenbegrenzungslinien nicht möglich oder vorgesehen. Das trifft auch auf die geforderte Verkehrsberuhigung zu. Die Truderinger Grenzkolonie kann nicht verkehrsberuhigt werden, da keine „Fremd“- oder Durchgangsverkehre dort auftreten. Aufgrund ihres Erschließungssystems, das wie eine Sackgasse erscheint, sind in der gesamten Grenzkolonie nur Anlieger anzutreffen, die auch bei einem Umbau noch weiter die vorhandenen Straßen nutzen müssten.

7.3.5. Baustellenverkehr

Man lege Einspruch ein, wegen der Verkehrszunahme in den schmalen Straßen

durch die LKW während der Bauzeit. Die bestehende Infrastruktur sei für tausende LKW-Fahrten während der Bauzeit und dem Anstieg des PKW-Verkehrsaufkommens nicht geeignet. Man befürchte, der Baustellenverkehr mit tausenden von LKW-Anfahrten sei nicht durchführbar. Man beantrage daher dringend die Einstellung des Bauvorhabens. Es würden zunächst LKW-Fahrten und im Anschluss ein heftiger Anstieg des PKW-Verkehrs auf ein Vielfaches des heutigen Verkehrs befürchtet. Schon während der Bauzeit werde der Verkehr immens zunehmen.

Dem zu erwartenden LKW- und Baufahrzeugverkehr für die geplante Wohnanlage seien die vorhandenen Straßen nicht gewachsen. Dies stelle eine enorme Belastung für die umliegenden Wohngebiete dar. Man sei gegen die unzähligen, während der Bebauung notwendig werdenden LKW-Fahrten, im zu engen Wohngebiet.

Mehrere Einwander*innen seien der Ansicht, dass der Baustellenverkehr das gesamte Landschaftsschutzgebiet und die umliegenden Wohngebiete erheblich belasten werde.

Vor allem jedoch die Tsingtauer Straße, die einzige Zufahrtsstraße zur Wasserburger Landstraße. Außerdem stelle die Zufahrt der LKW eine unzumutbare Belastung für Mensch und Tier in diesem Landschaftsschutz- und Wasserschutzgebiet dar.

Es gäbe bislang überhaupt kein Konzept, wie die Andienung der Baustelle vonstatten gehen solle. Weder die Faust- noch die Schwedensteinstraße lasse derartig zahlreiche LKW-Fahrten über Jahre hinweg zu.

Der stark frequentierte Spielplatz am Friesplatz liege direkt in der Zufahrtstraße für die Baustellenfahrzeuge und stelle ein Gefahrenpotential dar.

Die Fauststraße setze sich nach einer 90°-Kurve mit der Schwedensteinstraße fort. Man frage, wie dort Lkw-Verkehr (nicht nur während der Bauphase) stattfinden solle. Schon jetzt müssten insbesondere Sattelzüge die gesamte Faust- und Günderodestraße rückwärts fahren, weil keine Wendemöglichkeit bestünde. Die Fauststraße 90 sei für eine massive Bebauung schon aus verkehrsmäßiger Sicht völlig ungeeignet und es sei eine fromme Illusion, dass sich dort, ungeachtet des gegenwärtigen Trends, überwiegend Radfahrer*innen ansiedeln würden. Ein Einwendender geht davon aus, dass daran selbst die Initiatoren nicht glaubten, da sonst keine Tiefgarage geplant wäre.

Mehrere Einwander*innen seien der Ansicht, es entstehe Lärm und zusätzlicher Baustellenverkehr, der die Anwohner*innen einschränken werde. Daher werde um Einstellung des Bauprojektes ersucht.

Vollsperrung unmöglich – Baustellenverkehrskonzept.

Gerade die schlechte Parkplatzsituation und der Parkplatzsuchverkehr würden während einer Bebauungsphase von voraussichtlich über 1,5 Jahren nicht nur unerträglich, sondern schlicht unmöglich werden. Damit tonnenschwerer Aushub durch die enge Fauststraße und nachfolgend Günderodestraße bis hin zur Friedenspromenade - mit alternierendem Gegenverkehr - abtransportiert und Baumaterialien transportiert werden könne, müssten hier alle Parkplätze während einer langen Bauphase komplett gesperrt werden.

Anlieferverkehr für Baumaterialien, Betonmischer und weitere Baufahrzeuge könnten daher nicht über die Fauststraße wie geplant abgewickelt werden. Selbst bei einer nicht verträglichen und nicht annehmbaren kompletten Sperrung der Fauststraße für den Parkverkehr sei ein Begegnungsverkehr von an- und wieder weggehenden Baufahrzeugen, Lkw und Lastzügen bei 5,10 m Straßenbreite nicht möglich. In der Richtlinie „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ werde für den Begegnungsverkehr Lkw/Lkw eine notwendige Breite von 6,35 m, bei „eingeschränkten Bewegungsspielräumen“ von 5,90 m vorgegeben. Dies sei im vorliegenden Fall der Fauststraße über 1,5 km bis zur Friedenspromenade nirgendwo gegeben.

Eine alternative Anbindung des Baustellenverkehrs ausschließlich über die Schwedensteinstraße sei ebenso ausgeschlossen, die Verkehrssituation sei bis hin zu den Straßenbreiten sehr vergleichbar. Aus dieser ersten Einschätzung ergebe sich zusätzlich die zwingende Forderung nach Aufstellen eines Baustellenverkehrskonzeptes.

Man beantrage ein Baustellenverkehrskonzept mit Erstellung von Verkehrszeichenplänen für die Bauzeit.

Stellungnahme:

Ein Verkehrskonzept für die Baustellen liegt in der Zuständigkeit und Verantwortung des beauftragten Bauunternehmens und wird als temporäre Anordnung im Straßenraum vom Mobilitätsreferat genehmigt. Die vorhandene Straßenbreite der Fauststraße zwischen 5,30 m und 5,50 m ist für einen Begegnungsverkehr LKW / PKW bei geringer Geschwindigkeit und geringer Begegnungshäufigkeit zulässig.

Der bereits geforderte Stellplatznachweis kann für den öffentlichen Straßenraum nicht geführt werden, da keine markierten Parkplätze vorhanden sind und auch aufgrund der beengten Straßenbegrenzungslinien nicht mehr nachgerüstet werden können. Das Besucherparken für die bestehende Bebauung findet ausschließlich auf der Fahrbahn statt. Die ebenfalls als sehr schlecht bemängelte Verkehrsqualität am Knotenpunkt Niederalmstraße/Hugo-Lang-Bogen wird sich in der Prognose aufgrund der neu errichteten Verbindungsstraße zwischen der Friedrich-Creuzer-Straße und dem Karl-Marx-Ring deutlich entspannen und eine Halbierung der Verkehrsbelastung in der Niederalmstraße zur Folge haben. Dies wurde bereits mit dem Verkehrsgutachten zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2090 Friedrich-Creuzer-Straße/Alexisweg (westlich), Karl-Marx-Ring (östlich), Niederalmstraße (südlich), Stemplingeranger (nördlich) nachgewiesen. Die dort unterstellte Verbindungsspanne wurde in der Verkehrsuntersuchung als Szenario nicht unterstellt, so dass auch die Verkehrshalbierung in der Niederalmstraße nicht zum Tragen kommt. Es berücksichtigt allerdings die 1.300 Wohneinheiten aus dem Neubaugebiet Alexisweg. Dies stellt damit den Maximalplanfall dar.

Die Verkehrsuntersuchung vom Januar 2022 kann auf der Projekthomepage der Landeshauptstadt München zum Bebauungsplan unter <https://stadt.muenchen.de/infos/ohnsiedlung-fauststrasse.html> eingesehen und heruntergeladen werden. Die Verkehrsuntersuchung weist aus

Sicht des Mobilitätsreferats keine Mängel auf und hat alle erforderlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt. Eine kritische Verkehrssituation bzw. Verkehrsbelastung besteht nicht und wird auch zukünftig in der Fauststraße nicht bestehen. Dies ist sowohl der Lage am äußersten Rand von Trudering, der geringen Dichte der Siedlung als auch der nicht vorhandenen Verbindung in das Umland geschuldet. Die Truderinger Grenzkolonie liegt wie schon der Name sagt an der Stadtgrenze und wird vom Truderinger Wald umrandet und von keinen Fremdverkehren oder Durchgangsverkehren belastet. Eine Neuauflage der Verkehrsuntersuchung wird aus diesen Gründen nicht für erforderlich gehalten.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 15.1. Lärm, Baustellenlärm verwiesen.

7.3.6. Fußgänger*innen

Der Verkehr beeinträchtigt die Gesundheit der Kinder auf dem Schulweg zur Markgrafenschule und zum Truderinger Gymnasium. Kinder würden auf dem Schulweg gefährdet. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen bedeute eine Zunahme der Gefahren auf dem Schulweg. Man fordere ein Gutachten zu diesen Auswirkungen.

Als Anlieger der Günderodestraße / Fauststraße beobachtet man, dass die Straßen sehr stark von Jogger*innen, Radfahrer*innen und Spaziergänger*innen genutzt würden. Es sei daher damit zu rechnen, dass diese Aktivitäten noch erheblich verstärkt würden, wenn das neu entstandene Baugebiet um die Ecke in der Friedrich-Creuzer-Straße bezogen sei.

Im Billigungsbeschluss unter A) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, 6. Infrastruktur, 6.1. Infrastruktur: Fußgänger, Stellungnahme sei angegeben, dass der Gehweg entlang des Planungsgebietes von derzeit ca. 1,50 m auf 2,50 m verbreitert werde. Man zitiere Punkt 4.10.1. Straßenverkehrsfläche aus der Begründung zum Billigungsbeschluss.

Es sei ein Widerspruch, wenn einerseits geschrieben werde, dass der Gehweg entlang des Planungsgebietes von derzeit ca. 1,50 m auf 2,50 m verbreitert werde, was den gesamten Gehweg entlang des gesamten Grundstücks impliziere, und andererseits geschrieben werde, dass zum Schutz des erhaltenswerten Baumbestands im nordwestlichen Teilbereich auf eine Erweiterung des Gehwegs verzichtet werde. Auch hier werde die Öffentlichkeit wieder getäuscht. So werde unter 4.10.1. Straßenverkehrsfläche aus der Begründung zum Billigungsbeschluss suggeriert, dass der Verkehrssicherheit der Fußgänger*innen durch die Maßnahmen, dass der vorhandene Gehweg von derzeit ca. 1,50 m auf ca. 2,50 m verbreitert werde, im gesamten Bereich der geplanten Bebauung gedient würde. Das sei aber nicht so.

Im Rahmen einer neuen öffentlichen Auslegung sei dies zu korrigieren, insbesondere sei überall die gleiche Ausbildung des Gehwegs anzugeben.

Stellungnahme:

Aufweitung Gehweg

Der Gehweg entlang des Planungsgebietes wird von derzeit ca. 1,50 m auf

2,50 m verbreitert. Mit der Grundstückseigentümerin wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem der Eigentümer sich u.a. verpflichtet, die im Plan festgesetzten Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen, welche sich auf seinem Grundstück befinden, herzustellen und an die Landeshauptstadt München abzutreten.

Hierdurch wird die Aufweitung des Gehwegs an dieser Stelle ermöglicht. Zum Schutz des erhaltenswerten Baumbestands auf dem Grundstück wird im nordwestlichen Teilbereich auf eine Erweiterung des Gehwegs verzichtet. Eine Aufweitung der Gehwege außerhalb des Planungsgebiets ist aufgrund der beengten Straßenverhältnisse und den direkt angrenzenden Privatgrundstücke nicht möglich.

Schulwegsicherheit

Auf der Homepage <https://muenchenunterwegs.de> des Mobilitätsreferats finden Eltern von Grundschulkindern Tipps für die Planung des Schulwegs, damit die Kinder sicher zur Schule gelangen. Es gibt dort außerdem ein digitales Schulwegportal, in dem Eltern den sichersten Weg zur Schule planen können. In dem digitalen Schulwegplan sind aktuelle Baustellen, Grundschulstandorte, Grundschulsprengel, Fußgängerüberquerungen, Lichtsignalanlagen, Schulweghelfer*innen sowie die Routen des Projekts „Bus mit Füßen“ dargestellt.

Auf der Homepage der zuständigen Sprengelgrundschule an der Markgrafenstraße <https://gsmg.musin.de> sowie auf der oben genannten Homepage kann ein Schulwegplan speziell für Eltern von Schüler*innen der Grundschule Marktgrafenstraße mit wichtigen Hinweisen und Tipps für den Schulweg heruntergeladen werden. Hier sind außerdem Ampelanlagen und Kreuzungen, die besondere Aufmerksamkeit erfordern dokumentiert und es gibt Informationen zum Projekt „Bus mit Füßen“.

In dem Projekt „Bus mit Füßen“ laufen die Kinder gemeinsam in abwechselnder Begleitung eines Elternteils zur Schule. Ein Bus besteht aus einer Gruppe von fünf bis acht Schülerinnen und Schülern, die auf einer festgelegten Route unterwegs sind. Dabei sammelt ein Elternteil die einzelnen „Fahrgäste“ an ihren „Haltestellen“ ein und bringt sie sicher in die Schule. Sobald die Kinder selbstbewusst und sicher genug sind, um ihren Schulweg zurücklegen, können sie den Bus auch ohne elterliche Begleitung fortführen.

Gemäß dem Sicherheitsreport 2022 der Polizei, ist die Zahl der Schulwegunfälle zu Beginn der Pandemie aufgrund der Corona bedingten Schulschließungen in der Landeshauptstadt München deutlich zurückgegangen. Mit dem Wegfall der Maßnahmen und der Rückkehr zum Präsenzunterricht ist wieder ein Anstieg der Schulwegunfälle festzustellen. Im Jahr 2022 stieg die Zahl der Schulwegunfälle wieder um +27,2 % auf 84 (66) an. Im Vergleich zum Vor-Corona-Jahr 2019 ist jedoch ein Rückgang der Schulwegunfälle um ein Fünftel von 104 auf 84 zu verzeichnen.

Verkehrsaufkommen

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 7.3.3. Fließender Individualer Verkehr verwiesen.

7.3.7. Fahrradfahrer*innen

Die Verkehrssicherheit, insbesondere für Fahrradfahrer*innen werde durch Personen- und Lastkraftwagen aufgrund von fehlenden Radwegen, parkenden Autos und engen Straße schon heute in besonderem Maße gefährdet und sehr stark beeinträchtigt. Durch die neuen Wohnungen würde sehr viel zusätzlicher Verkehr geschaffen werden. Die Situation werde sich noch deutlich verschlechtern und die Sicherheit weiter gefährden.

Mehrere Anlieger*innen befürchten, dass die Straße durch parkende Fahrzeuge noch mehr verengt werde, sodass sich die Gefahren vervielfachen würden. Mehrere Einwander*innen fordern eine erneute Evaluation der bestehenden Verkehrssituation unter Einbeziehung der künftigen Förderung des Radverkehrs. Bereits heute sei der Verkehr im Bereich der Fauststraße 90 und den angrenzenden Straßen eine Gefahrenzone für die Verkehrsteilnehmer*innen. Insbesondere Fahrradfahrer*innen seien durch fehlende Radwege und die Enge der Straße im besonderen Maße gefährdet.

Die neun Rechts-vor-Links- und zwei Stopp- und Vorfahrt-achten-Situationen sowie Kollisionssituationen von der Wasserburger Landstraße bis zum Haus der Einwendenden in extrem engen und uneinsichtigen Straßen seien nicht nur für die betroffenen PKW-Fahrer*innen gefährlich, sondern auch für Radfahrer*innen, die die Verbindung nutzten. Radfahrwege seien auf dieser Verbindung auch nirgends vorhanden und könnten auch wegen der umliegenden Bebauung nicht eingerichtet werden. Zudem seien auch Fußgänger*innen gefährdet, insbesondere bei den Kollisionssituationen, die ständig Ausweichmanöver nahe den Gehsteigen nach sich zögen.

Stellungnahme:

In den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA, Ausgabe 2010) wird empfohlen, bei geringeren Fahrbahnbreiten und einer Kraftfahrzeugverkehrsstärke bis 700 Kfz/h den Radverkehr im Mischverkehr abzuwickeln, da der Radverkehr im Begegnungsfall Kfz-Kfz nicht überholt werden kann. Auf verkehrsarmen Straßen und auf Straßen mit geringen Geschwindigkeiten im Kraftfahrzeugverkehr (z.B. in T30 Zonen) kann der Radverkehr gemäß den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) im Allgemeinen komfortabel und hinreichend sicher auf der Fahrbahn fahren. Eine besondere Gefährdungslage ist im Bereich der Grenzkolonie nicht zu erkennen.

Am 25. April 2018 hat der Stadtrat die Vision Zero als Grundlage und strategisches Ziel der Münchner Verkehrssicherheitsarbeit beschlossen. Damit reiht sich die Landeshauptstadt in eine Vielzahl von Städten und Ländern ein, die sich das gleiche Ziel gesetzt haben: Keine Toten und Schwerverletzten im Straßenverkehr. Zusätzlich gibt es „Merci Dir“, die neue Verkehrssicherheitskampagne des Mobilitätsreferats für ein besseres Miteinander und mehr Sicherheit auf Münchens Straßen.

7.3.8. Zufahrt Rettungsdienst / Feuerwehr

Man sei der Annahme, dass große Bauvorhaben wie in der Fauststraße 90 zum Verkehrskollaps führen würden. Daher stelle man die Frage, ob es eine Bewertung von Rettungsdiensten (Polizei, Feuerwehr, Notarzt) gäbe und ob diese in der Fauststraße und den Zufahrtsstraßen während und nach der Bauphase im Notfall ohne Zeitverlust helfen könnten. Es werde die Frage gestellt, ob man diese Bewertung, falls vorhanden, öffentlich einsehen könne oder ob sie zur Verfügung gestellt werden könne.

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge werde massiv behindert. Der stärkere Verkehr während und nach der Bauzeit blockiere ganztags die Zufahrtsstraßen, insbesondere jedoch zu Zeiten des Berufsverkehrs oder wenn sich Lieferdienste, die Müllabfuhr oder die MVG-Busse dazugesellen würden. Ein rasches Durchkommen von Rettungsdiensten sei im Notfall nicht gegeben, obwohl gerade dann jede Sekunde zähle.

Die Nähe zum Truderinger Wald berge jederzeit die Gefahr von Waldbränden. Durch die massive Nutzung der Straßen als Parkflächen sei aus Sicht der Einwendenden mittlerweile der rechtzeitige Einsatz von Löschfahrzeugen und / oder Krankenwagen nicht mehr gesichert. Es sei dringend notwendig, hier in Abstimmung mit der Feuerwehr vor Ort und dem Bezirksausschuss eine Analyse der potenziellen Gefährdungslage vorzunehmen.

Ein Anwohner in fortgeschrittenem Alter werde auf Hilfe von Notärzten angewiesen sein. Bei der derzeitigen Verkehrssituation müsse man befürchten, dass ein Notarzt nicht mehr rechtzeitig bei dem Einwendenden eintreffen könne. Es gäbe praktisch keine Parkplätze mehr, die Wohnmobile würden immer mehr und im Falle eines Brandes in einem Haus oder eines Waldbrandes könne man sich nicht vorstellen wie ein Feuerlöschzug vor Ort gelangen könne. Sehr problematisch sei aufgrund der engen und sehr dicht beparkten Straßen der Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen im Falle eines Haus- oder Waldbrandes. Ein Durchkommen der Fahrzeuge sei schon auf den Zufahrten zur Grenzkolonie erschwert und die Gefahr für Hausbewohner*innen am Waldrand steige. Dies steigere sich aufgrund des Wachstums des Wohnungsbestandes in und an der Grenzkolonie noch weiter. Das Alexis-Quartier umfasse rund 1.300 Wohnungen und etliche Wohnungen seien in der Fauststraße und den Parallelstraßen bereits entstanden und würden noch entstehen.

Mehrere Einwender*innen beklagen, dass die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge in der Fauststraße / Schwedensteinstraße bei winterlichen Verhältnissen massiv behindert werde. Man sei gegen das total erhöhte Verkehrsaufkommen mit Stau der Autos im Wohngebiet sowie Behinderung von Notfalleinsätzen.

Stellungnahme:

Ein Verkehrskonzept für die Baustellen liegt in der Zuständigkeit und Verantwortung der beauftragten Bauunternehmen und wird als temporäre Anordnung im Straßenraum vom Mobilitätsreferat genehmigt. In diesem

Zusammenhang werden auch Fragen des Rettungsdienstes und der Feuerwehr berücksichtigt. Sollten Einsätze der Feuerwehr oder der Rettungsdienste durch die geplanten Bauvorhaben beeinträchtigt werden, so wird das bereits präventiv im Rahmen der Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung eingeplant, dass es zu keiner Beeinträchtigung kommt.

In der Grenzkolonie im Bereich zwischen der Schwedensteinstraße im Osten bis zur Günderodestraße, Hippelstraße und Gerstäckerstraße im Westen gibt es keine Parkflächenmarkierungen im öffentlichen Straßenraum. Das Besucherparken für die bestehende Bebauung findet somit ausschließlich auf der Fahrbahn statt. Dies ist nach Straßenverkehrsordnung zulässig, solange der fließende Verkehr hierdurch nicht maßgeblich behindert und keine Gefahrensituationen entstehen. Anspruch auf Parkplätze auf öffentlichen Straßen besteht nicht.

Sollte sich durch die genannte Verparkung der Straßen sowie der Zufahrtsbereiche an Einmündungen Verkehrsbehinderungen ergeben, wird die Situation erneut bewertet und über eine entsprechende Beschilderung geregelt werden. Die Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge wird in jedem Fall gewährleistet.

Im Planungsgebiet werden Besucherstellplätze auf privatem Grund oberirdisch und in der geplanten Tiefgarage hergestellt. Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 7.3.4. Ruhender individueller Verkehr verwiesen.

7.3.9. Verkehrskonzept, Verkehrsgutachten

Mehrere Einwander*innen fordern eine erneute Evaluation der bestehenden Verkehrssituation unter Einbeziehung der künftigen Förderung des Radverkehrs. Die negativen Auswirkungen des geplanten Bauprojektes, wie die Verkehrszunahme, seien bereits mehrfach thematisiert worden. Die geplante Bebauung sei nur ein Teil der massiven Nachverdichtung des gesamten Stadtteils. Es sei deshalb zwingend erforderlich, die Verkehrssituation nicht nur kurzfristig für das Einzelprojekt darzustellen, sondern ein übergreifendes Verkehrskonzept für einen mittelfristigen Zeitraum (10 bis 20 Jahre) zu entwickeln.

Die Verkehrsberechnungen und -projektionen fußen auf veralteten Daten (zuletzt eine punktuelle Zählung in 2017) und auf unzulänglichen Modellen. Mehr als 50 Bauvorhaben seien alleine seit 2018 hinzugekommen bzw. seien in den nächsten ein bis zwei Jahren mit Umbau, Neubau, Verdichtung in Gerstäckerstraße, Fauststraße, Schanderlweg, Hoferichterweg, Nauestraße, Friesplatz, Lamprechtstraße, Hippelstraße, Schwedensteinstraße, Tsingtauer Straße geplant. Dies sei oftmals mit einem Bewohner*innenwechsel gepaart: statt älterer Mitbürger*innen ohne PKW nunmehr jüngere Mehrpersonen-Haushalte mit zwei und mehr PKW.

Nun kämen noch das geplante Bauvorhaben in der Fauststraße 90 und der zu erwartende Schleichverkehr Richtung Haar, B 304, BAB von den neuen

Bewohner*innen auf dem Piederstorfer Gelände und dem Alexisweg dazu. Man befürchte Parkdruck und einen Verkehrskollaps.

Durch die Corona-Situation würden auch über die aktuelle Zeit hinaus Menschen den ÖPNV meiden und vermehrt mit dem eigenem PKW fahren. Es werde die Frage gestellt, warum nicht ein aktuelles Verkehrsgutachten für Hugo-Lang-Bogen, Zehntfeldstraße, Friedenspromenade und die Wohngebiete östlich davon in Auftrag gegeben würde, z. B. von einem kompetenten Institut, etwa der Technischen Universität München.

In Trudering seien bereits viele tausend Wohnungen entstanden und es entstünden gerade welche (Alexisweg / Ständlerstraße usw.), so dass der Meinung der Einwendenden nach auch hinsichtlich des fehlenden Verkehrskonzepts eine Bebauung der Fläche an der Fauststraße 90 absolut erlässlich sei. Man selbst bzw. die nachfolgenden Generationen würden diese Bebauungen teuer bezahlen müssen. Man frage, ob dies wirklich gewünscht sei.

Damit man eine Grundlage zur Beurteilung des zunehmenden Verkehrs in der Fauststraße bzw. Günderodestraße erhalten könne und es nicht noch zu polemischen Aussagen komme, wolle der Einwendende noch folgendes ausführen. Die Verkehrserhebung bzw. Zählung aus dem Jahr 2017 für die Fauststraße sei heute schon total überholt und damit auch die Prognose, die in der Relevanz von 2013 und 2017 für 2030 errechnet worden sei, total ungültig. Die Zahlen, die in 2017 ermittelt worden seien, seien heute nicht mehr gültig. Der Verkehr und die parkenden Autos hätten über die Jahre ständig zugenommen. Man sei der Ansicht, dass vor Beginn des Bauvorhabens überhaupt eine neue Verkehrsuntersuchung notwendig wäre - jedoch erst nach Fertigstellung der Piedersdorfer Wohnanlage mit ca. 1.300 Wohnungen. Es sei zu erwarten, dass die neue Verbindung zwischen Friedrich-Creuzer-Straße und Karl-Marx-Ring den Verkehr in der Fauststraße durch Ab- und Zufluss durch den Münchner Osten bis Ebersberg hinaus zusätzlich belasten werde. Zudem seien in der zurückliegenden Zeit durch Nachverdichtungen z.B. in der Fauststraße, am Friesplatz und in der Nauestraße etliche Wohneinheiten hinzugekommen.

Das geplante Bauvorhaben an der Fauststraße 90 würde weitere Naturvernichtung und Verdichtung mit rund 80 Wohnungen, über 100 Tiefgaragenplätze und rund 200 Neubürger*innen vorsehen. Das schon bisher nahezu täglich erlebbare Verkehrschaos mit regelmäßigem Baustellenverkehr sowie regelmäßig durch Lieferfahrzeuge zugeparkte Straßen und Gehwege würde dann zur Katastrophe mit unerwünschten Effekten.

Das vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung erwähnte Verkehrsgutachten 2017 sei auch deshalb realitätsfern und schon längst überholt. Das bedeute, dass durch die geplante Neubebauung an der Fauststraße der zum Teil sehr hohe Parkdruck in den bebauten Abschnitten dieser Straßen stark verschärft werde und den vorhandenen Anwohner*innen weitere Besucherstellplätze entzogen würden. Erwachsene und Kinder auf dem Fahrrad schein es im Planungsrahmen des Referats nicht zu geben. Erwartet werde von Experten*innen mit dem geplanten Wohnungsbau an der Fauststraße 90 eine

Verdoppelung des Autoverkehrs und eine deutliche Zunahme des Verkehrslärms. Im Entwurf des Bebauungsplans werde auf diese massiven Mobilitätsprobleme überhaupt nicht eingegangen, eine Abwägung dazu habe nicht stattgefunden. Unerwähnt würden zudem die Auseinandersetzungen und die massiven Gefahren für ältere und jüngere Fußgänger*innen und Radfahrer*innen bleiben. Wegen der sich verschärfenden Belastungen im nahen und weiteren Straßenverkehr sei das Bauvorhaben an der Fauststraße abzulehnen. Man frage auch erneut nach den Gutachten und den Inhalten zum Verkehr und Natur- und Artenschutz, die im Aufstellungsbeschluss vom Oktober 2016 unter 2. Anlass der Planung und bisheriger Planungsverlauf genannt worden seien und somit vor dem Aufstellungsbeschluss dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorgelegen haben müssten. Sie seien bisher ungeachtet mehrerer Anfragen nicht vorgelegt worden. Man sei der Ansicht, dass eine fehlende oder nicht überzeugende Antwort ein Recht auf Misstrauen, Vermutungen und mehr seitens der Einwendenden bedeuten würde.

Verkehrsgutachten

Im Billigungsbeschluss stehe unter 5.2. Verkehr, fließender individueller Verkehr; Stellungnahme (Zitat): „Zur Überprüfung der Aktualität der Verkehrserhebung aus dem Jahr 2013 ist im Jahr 2017 eine Verkehrserhebung in der Fauststraße und am Eingang der Günderodestraße durchgeführt worden. Diese hat eine Steigerung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung ergeben. Die Erhöhung ist mit der Einwohnerzunahme in der Truderinger Grenzkolonie zu begründen. Die gutachterlich ebenfalls erhobenen Durchgangsverkehre sind nahezu fast nicht vorhanden. Dies ist durch die Lage der Siedlung am Rande des Truderinger Waldes, ohne Möglichkeit einer Weiterfahrt Richtung Osten, gut zu begründen und verständlich. Der Schrammingerweg ist an der Ecke zur Schwedensteinstraße nur für den Fuß und Radverkehr Richtung Putzbrunn, Ortsteil Solalinden freigegeben.“

Das Verkehrsgutachten sei auf Grund von Erhebungen im September 2017 erstellt worden. Es werde nicht mitgeteilt, an welchen Tagen genau diese Erhebungen stattgefunden hätten. Es sei bekannt, dass bis 11.09.2017 Schulferien in Bayern gewesen seien. Man sei der Ansicht, dass diese sicher einen beträchtlichen Einfluss, wie auch das Wetter des Erhebungstags auf die Verkehrszahlen hätten. Im Winter sei das Verkehrsaufkommen im Gebiet einiges höher, da während der wärmeren Tage viel mehr das Fahrrad benutzt werde. Die Aussage, dass gutachterlich ebenfalls erhobene Durchgangsverkehre nahezu fast nicht vorhanden seien wohl auf Grund der fehlenden Möglichkeit einer Weiterfahrt Richtung Osten, beweise mangelnde Kenntnisse des Gebietes Grenzkolonie Trudering, um sich mit deren Problematik wirklich auseinander zu setzen. Der Durchgangsverkehr erfolge fast ausschließlich auf der Achse Günderodestraße - Schrammingerweg, wie auch logisch von Friedenspromenade und Niederalmstraße sei. Über die Hippelstraße erfolge fast nur Quell- bzw. Zielverkehr. Eine Weiterfahrt Richtung Osten sei durchaus möglich und zwar durch die Tsingtauerstraße.

Um den richtigen Durchgangsverkehr zu schätzen, sollte man den Wert der Durchgangsverkehr-Erhebungsstelle Schrammingerweg nehmen. Hier seien 68 Kfz pro Tag in 2017 als Durchgangsverkehr gezählt worden. Das seien 12% aller

fahrenden Kfz (570 pro Tag) beim Knotenpunkt Fauststraße / Schanderlweg, der in der Nähe der geplanten Siedlung liege. Der Anteil des Durchgangsverkehrs reduziere sich langsam Richtung Ende der Günderodestraße, wo er 4,1% ausmache.

Die Behauptung im Billigungsbeschluss, dass der Verkehr aus der neuen Siedlung auf dem Piederstorfer Geländes in der Grenzkolonie nicht zu erwarten sei, könnte überhaupt nicht geteilt werden. Die neue Siedlung werde mit ca. 1.300 Wohnungen und ca. 3.000 Anwohner*innen eine beträchtliche Größe haben und wahrscheinlich ca. 4.700 Pkw-Fahrten pro Tag generieren. Wenn dieselbe Verkehrsverteilung (35 % in Richtung Nordosten) gemäß Modell für die Verkehrserzeugungsberechnung Fauststraße 90, Verkehrsgutachten angenommen würde und wenn nur 5 % dieser Fahrten durch die Fauststraße erfolgen würde in Richtung Osten, wären dies 235 mehr Fahrten pro Tag mit einem Anstieg von 345 % (235 zusätzliche Fahrten auf 68 von 2017) auf dem Durchgangsverkehr.

Außerdem schreibe das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Billigungsbeschluss unter A), 5.2. Verkehr, fließender individueller Verkehr, Stellungnahme: Zitat: „Durch die dort neu entstehende Verbindungsstraße zwischen der Friedrich-Creuzer-Straße und dem Karl-Marx-Ring wird eine reibungslose Abwicklung des Verkehrs aus der Truderinger Grenzkolonie in Richtung Westen möglich sein.“ Dadurch werde auch der Durchgangsverkehr vom Truderinger Osten Richtung Ständlerstraße erleichtert und damit würde sich auch dieser Verkehr erhöhen. Auf Grund dieser mehreren Faktoren werde sich der Durchgangsverkehr wesentlich erhöhen.

Die Aussage im Billigungsbeschluss unter A), 5.2. Verkehr, fließender individueller Verkehr, Stellungnahme, dass die Belastung der Niederalmstraße heute fünf mal so hoch sei wie zukünftig in der Fauststraße, sei rechnerisch nicht richtig. Laut Verkehrsgutachten 2017 seien 3.400 Kfz pro Tag in der Niederalmstraße und in der Günderodestraße 1.300 Kfz pro Tag. Das sei ein Faktor von ca. 2,6 und nicht von 5. Die Günderodestraße sei die westliche Fortsetzung der Fauststraße. Die Erhebungsstelle Schanderlweg am Ende der bewohnten langen Günderodestraße/Fauststraße sei nicht die richtige Stelle, um die Bewertung der Verkehrsbelastung der Fauststraße auszudrücken.

Das Verkehrsgutachten von 2017 zeige richtigerweise und eindeutig, dass schon 2017 ein sehr hoher Parkdruck in der Fauststraße vorhanden gewesen sei. Der Parkdruck sei seitdem schlimmer geworden. Bei einer Durchführung der Planung würde die Situation sich weiter verschlimmern. Die Einwohner*innen des Wohnquartiers würden zwei Autos pro Wohneinheit haben, weil die teuren Wohnungen von Personen gekauft würden, die sich zwei Autos pro Familie leisten könnten. 80 Autos würden dann auf der Straße und die anderen 80 in der Tiefgarage geparkt werden. Die Anzahl der Wohneinheiten, die gebaut werden könnten, stehe nicht fest, weil der Bebauungsplan mit Grünordnung nur die Geschossfläche festsetzen werde, und somit wären auch 100 oder mehr kleinere Wohneinheiten möglich.

Im Billigungsbeschluss unter A), 5.2. Verkehr, fließender individueller Verkehr, Stellungnahme sei geschrieben, dass sich das Planungsgebiet an einer Tempo-30-Zone befinde und der Radverkehr hier auf der Fahrbahn abgewickelt werden könne. Auf Grund der sehr hohen Parkraumauslastung in der

Günderodestraße/Fauststraße sei es jedoch schon jetzt mit dem Fahrrad gefährlich und würde mit dem zunehmendem Verkehr noch gefährlicher. Das Verkehrsgutachten sei zu alt, es seien ca. vier Jahre vergangen und die Nachverdichtung in der Grenzkolonie Trudering sei rasant. Allein in der Fauststraße seien bzw. würden seit 2019 47 neue Wohneinheiten anstatt der vorherigen fünf Wohneinheiten bei zwei Projekten gebaut. Der Durchgangsverkehr auf Grund der neuen riesigen Siedlung auf dem Piederstorfer Gelände werde auch stark steigen. Das Modell Prognose 2030 sei damit schon veraltet.

Man verweise auf die Ausführungen im Billigungsbeschluss unter Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung, 4.10. Verkehr und Erschließung. Auf Grundlage der Verkehrsdaten von 2017 wären beim Knotenpunkt Günderodestraße 1330 Kfz, beim Knotenpunkt Schanderlweg 480 Kfz und beim Knotenpunkt Schrammingerweg 686 Kfz pro Tag unterwegs. Der Verkehr an den Knotenpunkten werde sich durch den neuen Verkehr (350 Kfz) stark erhöhen: Knotenpunkt Günderodestraße +17,14%, Knotenpunkt Schanderlweg + 47,29% und Knotenpunkt Schrammingerweg + 16,18%.

Ende März 2019 sei eine Verkehrszählung durch Topo-Boxen in der Truderinger Grenzkolonie durchgeführt worden, aber die Ergebnisse seien den Einwendenden nicht bekannt gemacht worden und seien nicht in das Verkehrsgutachten eingeflossen.

Es sei ersichtlich, dass die Verkehrsabwägung teils auf irrelevanten Zahlen basiere und teils unvollständig bzw. unlogisch sei.

Durch den noch detailliert zu prognostizierenden gesamten induzierten Mehrverkehr aus der beantragten Bebauung Fauststraße 90 mit ca. 80 Wohneinheiten und dem Quartier Alexisweg mit über 1.300 Wohneinheiten sowie weiteren Bauprojekte wie z.B. Fauststraße 40 mit 27 Wohneinheiten ergebe sich eine ungefähre Verdoppelung des gesamten Verkehrs im Straßenverschnitt auf ca. 1.000 Kfz / 24h zwischen der Fauststraße und der Friedrich-Creuzer-Straße. Diese prognostizierten Verkehre seien eine erste grobe Einschätzung nach den vorliegenden Daten und benötigten einer Validierung in dem noch zu erstellenden Verkehrsgutachten.

Daher beantrage man folgendes:

- Erstellung eines Verkehrs- und Lärmschutzgutachtens mit aktueller Analyse und Prognose des DTV und MSV unter Berücksichtigung aller neuen und geplanten Erschließungen.
- Geschwindigkeitsmessungen und Simulation der Begegnungsverkehre unter Berücksichtigung von Parklücken, Einspeisung der erhobenen Datenbasis in entsprechende Verkehrsfluss-Simulationssoftware.
- Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Bestimmungen zur BayBO und Vorbereitung straßenverkehrsrechtlich zulässiger Pläne.

Die im Billigungsbeschluss erwähnte Verkehrsuntersuchung von 2017, die zudem auf Zahlen und Annahmen von 2013 basiere, berücksichtige die genannten Aspekte nicht oder nicht ausreichend. So seien 2013 z.B. falsche Annahmen über das Bevölkerungswachstum in Trudering getroffen worden: 1% statt real 1,9% im Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Mit fast doppelt so hohem

Zuzug änderten sich alle Parameter für die Verkehrssituation und -Prognose jedoch signifikant.

Zusätzlich werde der Mehrverkehr durch das Quartier Alexisweg mit 1.300 neuen Wohneinheiten als nicht gegeben betrachtet. Denn die Untersuchung habe ergeben, dass die Qualität des Verkehrsablaufs (QSV) am Knoten Niederalmstraße / Hugo-Lang-Bogen bereits 2017 mit der schlechtesten Stufe F bewertet worden sei. Durch die zukünftige Erschließung des Quartiers Alexisweg mit 1.300 Wohneinheiten an exakt diesem Knoten werde sich die QSV hier leicht prognostizierbar weiter so verschlechtern, dass sich der TSV und der MSV in der Grenzkolonie Trudering durch den Ausweichverkehr vom Alexisweg Richtung Osten deutlich verschiebe und erhöhe. Diese logische Folge finde sich nicht in der Untersuchung wieder.

Eine vom Investor beauftragte und veraltete Verkehrsuntersuchung ersetze daher keine zwingend notwendigen verkehrsbezogenen Gutachten.

Wie dargelegt sei aufgrund der bereits heute sehr kritischen Verkehrssituation - Zuzug, Bebauung, Baulärm, Begegnungsverkehr, Parkplatznot, Geschwindigkeitsüberschreitungen, Sicherheit - ohne wissenschaftlich fundierte Gutachten wie beantragt das Bauvorhaben an der Fauststraße 90 nach Überzeugung des Einwendenden nicht genehmigungsfähig.

Verkehrsinfrastruktur

Völlige Unklarheit herrsche offensichtlich über die Planung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, seien es Baufahrzeuge, Geräte und Material und späterer Verkehrsfluss. Es müsste zu einer erheblichen Straßenerweiterung führen, um den dadurch entstehenden Verkehr in den Griff zu bekommen. Somit werde eine weitere großräumige Waldrodung in diesem Landschaftsschutzgebiet unvermeidbar werden. Luftverschmutzung und ständiger Lärm seien die Folge, sowie eine starke Schädigung der hiesigen Tier- und Pflanzenwelt.

Die Straßen und Gehwege in der Grenzkolonie Trudering, in der Schwedensteinsiedlung und in der weiteren Nachbarschaft seien ausgerichtet auf die Wohn- und Verkehrssituation der 1970er und 1980er Jahre.

Dementsprechend seien sie gewunden, schmal und eng. Das heutige Verkehrsaufkommen stehe im eklatanten Missverhältnis zu den Wohnstraßen. Die MVG habe eine umfassende ÖPNV-Erschließung der östlichen Grenzkolonie und der Schwedensteinsiedlung wegen zu enger Straßen und der vielen nachvollziehbaren Nachteile für die Anwohner*innen abgelehnt. Im Nahverkehrsplan 2020 sei ein Teil der westlichen Grenzkolonie einer anderen Fahrgastzelle zugeordnet, dies verfälsche das Datenbild.

Unter 9.2.1.5 Wirkungsbereich Sicherheit / Verkehrssicherheit, Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden im Billigungsbeschluss, Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung, werde zum wiederholten Mal die rechtsstaatlich korrekte Vorgehensweise auf den Kopf gestellt. Hieraus werde zitiert: „Es wurden unter anderem die Vorschriften und Regelwerke zum Bau und Betrieb von Straßen, Wegen, Lichtsignalanlagen und öffentlichen Transportmitteln sowie zur Barrierefreiheit insoweit berücksichtigt, als deren Einhaltung und Umsetzung im Bauvollzug

ermöglicht wird.“

Der Einwendende wiederhole, dass es wieder dem Bauvollzug obliege, sich an die Vorschriften und Regelwerke anzupassen und nicht umgekehrt. Es solle den Genehmigungsbehörden obliegen, vor dem Bauvollzug und insbesondere schon vor einer Vorlage an den Stadtrat zu prüfen, ob das Geplante den Vorschriften und Regelwerken entspreche, anstatt dem Stadtrat und der Öffentlichkeit vorzugaukeln, dass die regulatorischen Ziele sich irgendwie im Bauvollzug ergeben könnten.

Stellungnahme:

Die 2021 durchgeführte Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung bestätigte die Ergebnisse der ersten Verkehrsuntersuchung von 2017 und einen unproblematischen Verkehrsablauf. Ein Zeichen hierfür ist, dass die maßgebenden Zufahren weiterhin ohne Lichtsignalanlagen abgewickelt werden können. Wären diese Zufahrten überlastet, so hätte in einem ersten Schritt eine Lichtsignalanlage installiert werden müssen. Dies ist aber nicht der Fall. Die Verkehrsuntersuchungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119, Fauststraße und zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2090, Alexisquartier haben eine zufriedenstellende Verkehrssituation ergeben. Die Gutachten zeigen ebenfalls auf, dass kein übergreifendes Verkehrskonzept erforderlich ist. Es werden keine massiven Mobilitätsprobleme erwartet. Die Dimensionierung der Straßen in der Truderinger Grenzkolonie lässt theoretisch viel höhere Verkehrsaufkommen als in der Analyse und auch für den Planfall mit der neuen Bebauung zu. In den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) liegen die Grenzwerte für verkehrsberuhigte Bereiche bei einer Spitzenstundenbelastung von 400 Kfz/h. Das tägliche Verkehrsaufkommen in der Fauststraße liegt gemäß aktualisierter Verkehrsuntersuchung im Prognoseplanfall gerade mal bei 800 bis 900 Kfz-Fahrten am Tag. Das bedeutet für die Spitzenstundenbelastung ca. ein, maximal auch mal zwei Fahrzeuge in der Minute.

Die Angaben zu den Durchgangsverkehren aus den Gutachten sind zutreffend. Ein Durchgangsverkehr über den Schramminger Weg führt entweder zurück Richtung Friedenspromenade oder über die Tsingtauer Straße umständlich und durch viele Verkehrsbehinderungen weiter zur Wasserburger Landstraße. Das Parken findet in der Truderinger Grenzkolonie ausschließlich auf der Fahrbahn statt. Eventuell werden einige Fahrzeuge aus Bequemlichkeit auf der Straße stehen gelassen, anstatt sie in die Garage zu stellen. Daher kann man keine Aussagen zu der Auslastung der Parkplätze im Straßenraum treffen. Führt jedoch das Parkverhalten zukünftig zu Behinderungen des Verkehrsflusses, so kann man über partielle oder generelle Parkverbote in den jeweiligen Straßen nachdenken.

Es wird durch die geplante Bebauung in der Fauststraße keine Ausbaumaßnahmen des Straßenquerschnittes kommen, da der ca. 8,00 m breite Abstand zwischen den Straßenbegrenzungslinien zu schmal ist. Es müsste auf der Nordseite in den vorhandenen Bannwald eingegriffen werden oder südlich müssten Privatgrundstücke in Anspruch genommen werden. Sowohl der

schützenswerte Bannwald als auch die privaten Grundstücke schließen eine Inanspruchnahme aus.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 7.3.3. Fließender Individualer Verkehr, Verkehrsuntersuchung verwiesen.

7.3.10. Verkehr, zukünftige finanzielle Belastungen

Man befürchte Infrastruktur-Folgeprobleme. Es sei damit zu rechnen, dass die Belastung der Infrastruktur weitere Bauvorhaben nach sich ziehen würde, die zum Einsatz von Steuergeldern führen würden, gerade um auch Folgen, wie z.B. erhöhtes Unfallaufkommen in der Umgebung, abzumildern. Hier denke der Bebauungsplan nicht in die Zukunft. Er würde den Einsatz erheblicher öffentlicher Gelder verursachen. Dies sei gerade in und nach der Corona-Pandemie, in der die Staatskasse erheblich belastet werde, fatal. Eine solche Verschwendung öffentlicher Gelder müsse schnellstens unterbunden werden, wenn man das Vertrauen der Bürger*innen in staatliches Handeln nicht massiv verletzen wolle.

Stellungnahme:

Sämtliche Kosten, die durch das Planungsvorhaben als infrastrukturelle Lasten (SoBoN-Lasten) auftreten werden bzw. können, sind bereits ermittelt und werden durch die Stadtverwaltung erhoben. Im Gegensatz zu Bauvorhaben, die auf Flächen im sogenannten unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB errichtet werden, werden die entstehenden infrastrukturellen Kosten bei städtebaulichen Planungen in der Landeshauptstadt München durch die Planungsbegünstigten getragen. Hierzu zählen Kosten, wie z.B. Straßenausbau, Kita- und Grundschulplätze, öffentliche Grünflächen, etc.

Weitere Kosten, die der öffentlichen Hand durch das vorliegende Planungsvorhaben entstehen könnten, sind nicht ersichtlich, bzw. nicht durch das Vorhaben verursacht (z.B. erhöhtes Unfallaufkommen in der Umgebung).

8. Baustelle / Verschmutzung

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sei sicher bekannt, dass Bautätigkeiten ein hohes Maß an CO² freisetzen. Zudem käme es zu erhöhtem Müllaufkommen und in die Natur getragene Styropor-Abfälle, die für die Dämmung an den Außenfassaden angebracht würden, dabei aber vom Wind in die Umwelt getragen würden. Man habe dies mit der Baustelle in Waldtrudering auf der Waldschulstraße erlebt. Einfahrten, Bürgersteige und Vorgärten seien mit Styropor-Kügelchen verschmutzt gewesen.

Stellungnahme

Die geäußerten Bedenken hinsichtlich Verschmutzung der Umgebung durch den Baustellenbetrieb (erhöhtes Müllaufkommen, vertragene Styropor-Abfälle) sind Gegenstand der bauaufsichtlichen Kontrolle. Derartige Themen können nicht auf der Ebene der Bauleitplanung dargestellt werden. Grundsätzlich sind Baustellen jedoch so zu organisieren, dass keine vermeidbaren Belästigungen entstehen. Auch die allgemeine Betrachtung des CO²-Ausstoßes durch Bautätigkeiten und

Baubetrieb kann fachlich nicht bewertet werden, da dies zum Einen von zu vielen Variablen (Baustoffe, Baubetrieb etc.) abhängig ist und zum Anderen der Gesetzgeber keine gesetzlichen Regelungsmöglichkeiten hierfür vorgesehen hat. Diese beschränken sich auf den energetischen Betrieb der Gebäudenutzungen und werden vorrangig im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Maßnahmen vollzogen.

9. Allgemeines zu Grün- und Freiflächen

9.1. Gehölze im Planungsgebiet, Baumbestand

Mehrere Einwender*innen seien gegen die Fällung von Bäumen und Hecken. Außerdem widerspreche man dem bisherigen Prozessverlauf und fordere Aufklärung/Transparenz hinsichtlich illegal vorgenommener Baumfällungen. Man frage sich, wie es möglich sei, dass eine umfangreiche Heckenrodung durchgeführt worden sei, obwohl keinerlei Genehmigung erteilt worden sei. Man nehme an, dass das die absolute Disqualifikation für einen solchen sogenannten Investor bedeute.

Die Anlage 3 des Billigungsbeschlusses sei eine nicht maßstabsgerechte Verkleinerung. Insofern erhebe man Einspruch, da sich die Darstellung nur oberflächlich prüfen lasse.

Man frage, ob sich die eingezeichneten Bäume tatsächlich alle auf dem Grundstück Fauststraße 90 befänden oder ob Bäume auf Nachbargrundstücken mitgezählt worden seien. Man frage außerdem, welche Bäume gefällt werden sollen. Es fehle eine Legende.

Die geplante mehrstöckig Bebauung stelle einen massiven Eingriff dar und sei abzulehnen.

Aufgrund der extensiven bisherigen Nutzung mit Sukzession von Sträuchern und verschiedenen Gefäßpflanzen stelle die Fläche einen idealen Übergang zum Bannwald dar und sei ökologisch deutlich wertvoller einzustufen als die umliegenden „normal“ bebauten Flächen. Mit der geplanten mehrstöckigen Bebauung und der damit zusammenhängenden intensiven Nutzung werde die ökologische Wertigkeit deutlich abnehmen. In diesem Zusammenhang bitte man um Auskunft, auf welcher Grundlage die Rodung der naturnahen Laubholzhecke vor der endgültigen Entscheidung über die weitere Nutzung des Grundstücks erfolgt sei.

Man zitiere Seite 104 des Billigungsbeschlusses: „Im Winter 2016/17 wurde die Gehölz- und Stauden-Sukzession auf den ehemaligen Tennisplätzen entfernt.“ Jedoch sei der Bereich der Tennisplätze in der Strukturtypenkartierung als Gebiet mittlerer Bedeutung in der Einwertung Schutzgut Arten und Lebensräume eingestuft worden. Man frage, ob die Untere Naturschutzbehörde diese Entfernung genehmigt habe. Der Bauherr werde damit belohnt, dass die Tennisplätze als 50 % teilversiegelt in der Versiegelungsbilanz statt unversiegelt oder mit nur 20 % Versiegelungsgrad einbezogen würden.

Man zitiere Seite 105 des Billigungsbeschlusses: „Von den auf dem privaten Grundstück aufgenommenen 182 Bäumen wurden 14 Stück im Zuge der

Vorsorgemaßnahmen gegen den asiatischen Laubholzbockkäfer gefällt. 6 weitere Bäume müssen im Zuge des Bauvorhabens gefällt werden." Interessant sei, dass die 182 Stück nicht alle auf dem zu bebauenden Grundstück der Investorin stünden, nur die Positionen 1 bis 132 und 141 bis 145 seien darauf. Die Positionen 133 bis 140 seien auf städtischem Grund. Die Positionen 146 bis 151 stünden auf dem Grund des Investors jedoch außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2119. Die Positionen 156 bis 182 seien auf dem Grund der Nachbarn im Schanderlweg. Statt 182 seien 137 Bäume auf dem privaten Grundstück des Umgriffs des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2119. Immer wieder seien Angaben im Billigungsbeschluss nicht korrekt und würden damit der Öffentlichkeit erschweren, ein korrektes Bild des Umgriffs des Bebauungsplanes mit Grünordnung zu bekommen. 14 Bäume seien im Zuge der Vorsorgemaßnahmen gegen den asiatischen Laubholzbockkäfer bereits gefällt worden und die 6 weiteren Bäume, die im Zuge des Bauvorhabens gefällt werden müssten, seien die Positionen Nr. 3, 101, 102, 103, 112 und 113. Diese 6 alten Laubbäume seien 12 bis 16 m groß. 11 von 14 Stück der bereits gefällten Bäume befänden sich auf dem privaten Grundstück des Umgriffs des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2119 und 7 davon seien Fichten, könnten also nicht vom asiatischen Laubholzbockkäfer angegriffen worden sein. Unter diesen 7 Fichten sei auch die Position 9, deren Baumwertigkeit im Baumbestandsplan als sehr erhaltenswert eingestuft worden sei und die sehr nah zur Position eines zu bauenden Gebäudes läge. Ein Verlust von 17 (11+6) Bäumen bezogen auf 137 Stück (12,4%) sei sicher relevanter als 20 (14+6) in Bezug auf 182 Stück (11%).

Man zitiere Seite 105 des Billigungsbeschlusses: „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung: Sämtliche ökologische Maßnahmen, die aus der Umsetzung des Vorhabens resultieren (z.B. Entwicklung eines Laubmischwalds mit Offenlandinseln, Waldentwicklungen, Sicherung von wertvollen Gehölzbeständen) würden nicht erfolgen. Das Grundstück würde regelmäßig gärtnerisch gepflegt. Die Entfernung von Bäumen und Vegetation erfolgt im Rahmen der Nutzung und Sicherung für die Freizeitanlage auf der Grundlage naturschutzrechtlicher Erlaubnisse bzw. waldbaulicher Erfordernisse.“ Es werde nie erwähnt, dass der Investor die Hecke ohne Erlaubnis gerodet habe und dass die Untere Naturschutzbehörde, wenn eine Freizeitanlage bliebe, die Erlaubnis für die Entfernung von Bäumen und Vegetation im Landschaftsschutzgebiet einfach auf Grund der Landschaftsschutzverordnung ablehnen könne und solle. Sicher sei, dass 6 alte und große Laubbäume wegen der neuen Planung gefällt werden sollten und ein Ersatz durch junge Bäume überhaupt kein Ausgleich für die Klimawirkung der alten Bestandsbäume sei. Die häufige Behauptung, dass bei Nichtdurchführung der Planung die Natur schlechter stehen würde, könne nicht geteilt werden, besonders wenn die Untere Naturschutzbehörde ihre Rolle als Aufsichtsbehörde des Landschaftsschutzgebietes wachsam ausüben würde.

Die vorgesehenen Maßnahmen einer ohnehin fälligen Aufforstung würden absolut keinen Ausgleich für die vorgenommenen Eingriffe bieten.

Man sei gegen das geplante Bauvorhaben in der Fauststraße 90 in Trudering, da

die Bebauung Baumfällungen, Rodungen und Naturvernichtung bedeute. Die massive Zerstörung des Landschaftsschutzgebietes sei nicht vertretbar. Baumfällungen, Rodungen seien reine Vernichtungen des bestehenden Wasserschutz- und Landschaftsschutzgebietes.

Auf dem Gelände gebe es einen schätzenswerten Baumbestand - wie beispielsweise zu der Grenze von Schanderweg und Fauststraße. Durch die Tiefgaragen bestehe die Gefahr, dass das Wurzelwerk der umliegenden Bäume beschädigt werde und sie dadurch zugrunde gingen. Es werde gefragt, was die Stadt respektive der Investor unternehme um dies zu vermeiden.

Im Billigungsbeschluss unter 7.2 Eingriff in Schutzgebiete, Stellungnahme stehe: „So werden Eingriffe in vorhandenen Baumbestand auf das unvermeidbar notwendige Maß beschränkt, die wertvolle Gehölzkulisse im Westen bleibt vollständig unangetastet.“ Also fänden Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand statt; neben der vernichtenden Heckenrodung, die einen bezogen auf dieses Grundstück wesentlichen Eingriff darstelle, weil die Hecke grundstücksprägend gewesen sei. Keine Baumaßnahme hätte somit gar keine, auch nicht unvermeidbar notwendige Eingriffe zur Folge. Es werde behauptet, dass die wertvolle Gehölzkulisse im Westen vollständig unangetastet bleibe. Man frage, welches Gutachten / welche Stellungnahme einer neutralen, unabhängigen, umweltrelevanten Institution dies belege, insbesondere „vollständig unangetastet“, und wo diese Stellungnahme einzusehen sei. Andernfalls sei diese Aussage eine unbegründete Behauptung und zu streichen oder durch glauben / hoffen / o.ä. zu ersetzen. Denn unmittelbar neben dieser wertvollen Gehölzkulisse im Westen werde ein riesiges Loch gebuddelt werden, Spundwände in den Boden getrieben und ein riesiger unterirdischer Monolith in Form des Tiefgaragen-Körpers geschaffen. Man frage, welche Stellungnahme einer neutralen, unabhängigen, umweltrelevanten Institution belege, dass der Einfluss dieses Tiefgaragen-Körpers auf diese wertvolle Gehölzkulisse im Westen überhaupt betrachtet worden sei und trotz dessen Schaffung keinen Einfluss habe, insbesondere bezüglich der Verdrängung von wasserspeicherndem Erdreich, das nicht mehr als Reservoir von Nachflusswasser für die Baumwurzeln zur Verfügung stehe, besonders in langen und extremen Trockenphasen, und wo diese Stellungnahme einzusehen sei. Wenn Vorstehendes nicht berücksichtigt worden sei, sei eine belastbare Aussage darüber, dass die wertvolle Gehölzkulisse im Westen vollständig unangetastet bleibe nicht möglich, mithin falsch. Insbesondere würde eine Abnahme an Wasser im Boden bzw. Bodenfeuchtigkeitsverfügbarkeit für die wertvolle Gehölzkulisse im Westen gegebenenfalls zu deren (teilweisen) Absterben bei langer Trockenheit führen, was bisher wegen des nicht Vorhandenseins eines riesigen Tiefgaragen-Körpers nicht der Fall gewesen sei. Somit bliebe die wertvolle Gehölzkulisse im Westen gerade nicht vollständig unangetastet, sondern würde einer großen, unkalkulierten, weil nicht unabhängig überprüften, Gefahr ausgesetzt.

Auch seien östlich dieses Baumbestands derzeit untergeordnete Baukörper und Nebenanlagen in Form einer vergleichsweise flachen Bebauung von 3 m bis 5 m Höhe vorgesehen. Seit Jahrzehnten sei die wertvolle Gehölzkulisse im Westen

an die Lichtverhältnisse aus östlicher Richtung gewöhnt. Die massive 2 bis 3 mal so hohe geplante Bebauung erstreckte sich über eine viel längere Strecke entlang dieser wertvollen Gehölzkulisse im Westen und raube dieser Licht und Raum zum Leben. Und die Untere Naturschutzbehörde spreche davon, dass die wertvolle Gehölzkulisse im Westen vollständig unangetastet bleibe. Wenn die die Untere Naturschutzbehörde meine, mit dem Wort „unangetastet“ die geeignetste Wortwahl getroffen zu haben, was der Einwendende bestreite, eher zeige diese Wortwahl die Unfähigkeit oder möglicherweise sogar Täuschungsabsicht gegenüber der Öffentlichkeit, weil „Tasten“ direkten Kontakt, Berühren impliziere, indirekte Auswirkungen / Folgen aber vergessen / ignoriert zu werden schienen, dann bedürfe es einer Klarstellung und Abwägungsergänzung bezüglich von Eingriffen, die in Extremsituationen wie langanhaltender Trockenheit und großer Hitze das Trockenfallen / Verdursten dieser wertvollen Gehölzkulisse im Westen wegen des Wegfalls von wasserspeichernden Bodenbereichen durch den gigantischen Tiefgaragen-Körper zur Folge haben könnten sowie von Eingriffen, die zu einer dauerhaften massiven Beschattung dieser wertvollen Gehölzkulisse im Westen führten, mithin deren Nahrung in Form von Licht massiv veränderten, nämlich reduzierten.

Dies zeige im übrigen ein weiteres Mal, dass Investor wie Referat für Stadtplanung und Bauordnung nicht die Gewissenhaftigkeit, Kompetenz und den Willen hätten, die geplante Bebauung im Landschaftsschutzgebiet wirklich angemessen zu bewerten und durchzuführen. Andernfalls hätte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, z.B. den BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz) beratend hinzuziehen können. Damit wäre die geplante Bebauung aber bereits von vornherein zum Scheitern verurteilt gewesen, weil tatsächlich alle Nachteile für Natur und Umwelt von Anbeginn ungeschönt benannt worden wären.

Gemäß 9.2.2.1 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand im Billigungsbeschluss, Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung zählten insbesondere Hecken zu den wertvollen Strukturtypen, die im Gelände angetroffen worden seien. Doch wie von der Bürgerinitiative „Fauststraße 90“ schon vielfach beanstandet worden sei und vom Bebauungsplan ignoriert worden sei, sei die größte Hecke entlang der Fauststraße vom Bauwerber ohne Genehmigung gerodet worden. Wiederholt sei zu kritisieren, dass der Bebauungsplan ständig suggeriere, dass Grünmaßnahmen nur in Verbindung mit dem geplanten Wohnquartier möglich seien, während eine Aufrechterhaltung der Sportanlage einer ökologischen Werterhaltung oder Aufwertung kategorisch entgegenstehe. Für einen solchen Denkausschluss gebe es jedoch keinerlei objektiven Grund und somit auch keine Rechtfertigung, Wohnblöcke ins Landschaftsschutzgebiet zu setzen.

Stellungnahme

Hecke entlang der Fauststraße

Die widerrechtliche Beseitigung der an der Fauststraße stehenden Laubholzhecke im Winter 2016/2017 sowie der flächenhaften Vegetationsbestände im Bereich der Tennisplätze wurde durch die Untere

Naturschutzbehörde im Rahmen einer Anhörung des Eigentümers überprüft.

Die Einschätzung zur Genehmigungspflicht und Vorlage einer Ordnungswidrigkeit obliegt der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Entwicklung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeptes ist unabhängig von diesen Eingriffen zu bewerten, da diese Vegetationsbestände bei Realisierung des Vorhabens nicht erhalten worden wären.

Die wertgebenden großen Gehölze (Einzelbäume) aus der Hecke an der Fauststraße wurden nicht beseitigt und sind noch vorhanden. Sie sind daher im Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung dargestellt. Beseitigt wurde der strauchartige Bestand innerhalb der ca. 70m langen Hecke mit Zier- und heimischen Gehölzen (Berg-Ahorn, Hainbuche, Hartriegel, Weißdorn, Goldregen, Schneeball; aus Strukturtypenkartierung, 2017). Eine Erhaltung der gesamten Baum- und Strauchhecke ist mit dem geplanten Vorhaben ohnehin nicht vorgesehen, somit wäre die Beseitigung spätestens mit der Umsetzung des Bauvorhabens erfolgt. Aus diesem Grund hat die Untere Naturschutzbehörde auf die Wiederherstellung der Strauchhecke im ursprünglichen Zustand verzichtet. Im Bereich entlang der Fauststraße sind Neupflanzungen von Bäumen hinweislich dargestellt. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist der flächenhafte Strauchbestand entlang der Fauststraße ebenfalls zu beseitigen, um den Zugang von der Straße aus zu ermöglichen. Für die als lichter Eichen-Hainbuchen-Wald zu entwickelnde Fläche ist entlang der Fauststraße ein Waldsaum vorzusehen. Die zu entwickelnde Bepflanzung hat sich an der potentiellen natürlichen Vegetation zu orientieren. Vorhandene Ziersträucher und sonstige ungeeignete Bestände müssen auch hier beseitigt werden. Hierfür ist ein mit dem Baureferat Gartenbau abzustimmendes Pflege- und Entwicklungskonzept zu erstellen. Zur fachgerechten Entwicklung der Waldfläche wäre ohnehin die Entfernung des Vegetationsbestands der ehemaligen Tennisplätze einschließlich der vorhandenen Sandstreudecken erforderlich geworden. Zum Thema Heckenrodung wird außerdem auf die Ausführungen unter Ziffer 10.1. Schäden im Landschaftsschutzgebiet, Heckenrodung verwiesen.

Baumfällungen

Auf dem Grundstück wurden seit Beginn der Planungen einige wenige Bäume beseitigt, für die es aus genehmigungsrechtlicher Sicht keiner Erlaubnis bedurfte. So sind mindestens vier Fichten vom Borkenkäfer befallen gewesen, 14 Laubbäume mussten wegen des Befalls mit dem Asiatischen Laubholzbockkäfer auf Anordnung zwangsweise beseitigt werden.

Weitere sechs Bäume sind bei Umsetzung des Planungsvorhabens zu beseitigen.

Durch die Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen sind mindestens 28 Bäume, davon mindestens 50 % große Bäume, neu zu pflanzen. Weitere Bäume sind in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

Der Verlust von vorhandenem Baumbestand wird durch die getroffenen Festsetzungen zahlenmäßig mehr als ausgeglichen. Zur Beschleunigung der Wohlfahrtswirkungen der Bäume werden größere Pflanzgrößen als üblich festgesetzt.

Des Weiteren kommen zusätzliche Baumpflanzungen im Bereich des zu entwickelnden Eichen-Hainbuchen-Waldes zum Tragen. Die Anzahl hierfür ist

erst in einem Pflege- und Entwicklungskonzept festlegbar.

Baumbilanz

Die angegebene Anzahl vorhandener Bäume trifft insgesamt zu, nicht jedoch die wie im Umweltbericht unter Pkt. 9.2.2.1. fälschlich angenommen auf dem privaten Grundstück. Der Hinweis auf unkorrekte Baumbilanzen ist zutreffend. Es werden fälschlicherweise Bäume auch auf dem westlich angrenzenden Privatgrundstück und auf dem städtischen bzw. südlich angrenzenden Waldgrundstück mitaufgeführt. Die Darstellung der Anzahl vorhandenen Baumbestandes wird im Umweltbericht, Ziffer 9.2.2.1. entsprechend korrigiert. Die Auswirkung des Vorhabens auf bestehenden Baumbestand verändern sich dadurch jedoch nicht.

Die Grafik eines Rechtsplanes zur Billigung bzw. Satzung stellt keine vorgesehenen Fällungen vorhandenen Baumbestandes dar. Die Entscheidung hinsichtlich zu beseitigenden Baumbestandes wird erst im Rahmen des Bauvollzuges getroffen. Vielmehr werden Baum- oder Gehölzdarstellungen unterschieden nach vorhandenem Bestand (Darstellung als Hinweis), der beseitigt oder erhalten werden kann, soweit dies mit den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans z.B. Lage des Bauraums vereinbar ist, und wertgebendem Bestand, der durch Festsetzung „Bäume zu erhalten“ geschützt ist. Eine Legende zum Entwurf des Rechtsplanes ist bei Auslegung, auch in digitaler Form, grundsätzlich verpflichtend und wurde den Auslegungsunterlagen beigelegt.

Gefährdung der Gehölzgruppe im Westen

Der Erhalt wesentlichen, wertgebenden Baumbestandes im Planungsgebiet ist essenzieller Bestandteil der Abwägung zugunsten des Naturraumes, Landschaftsschutzgebietes und Landschaftsbildes.

Der Erhalt der Gehölzgruppe im Westen des Grundstückes ist zum einen durch eine Festsetzung zum Erhalt rechtlich gesichert und wird zum anderen durch das Planungskonzept fachlich untermauert. Um deren dauerhaften und unversehrten Erhalt auch über die Bauausführung hinaus zu sichern, wurde der Abstand der Bauräume für die Gebäude in einem größeren Maße festgesetzt, als es aus baumschutzfachlicher Sicht erforderlich ist. Zu befürchtende spätere Eingriffe auf Grund der Verschattung der Wohnräume können dadurch vermindert werden. Hier ist ein Abstand von 5 m bis 8 m gegeben. Dieser übersteigt den sonst gängigen Abstand von 1,5 m zur Baumkrone. Durch diesen Abstand bleiben insgesamt eine große zusammenhängende Fläche zum Erhalt und Entwicklung des Baumbestandes einschließlich des zu schützenden Wurzelraumes erhalten. Die befürchteten Gefährdungen (Verdursten der Bäume, Lichtentzug durch Verschattung) können nicht geteilt werden, da diese Behauptung fachlich nicht unterlegt ist und im Gegenteil bereits gelebte Baupraxis im Umgang mit Baumbestand darstellt. Grundlage zur Beurteilung von gefährdenden Situationen von Bäumen durch Bauvorhaben stellen die hier einschlägigen Richtlinien und Normen (RAS-LP 4, DIN 18920 sowie ZTV-Baumpflege) dar. Darüber hinaus werden im Rahmen der Baugenehmigung baumschützende Maßnahmen bei Erfordernis durch die Baumschutzbehörde zur Auflage gemacht.

Plan Anlage 3 des Billigungsbeschlusses

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.2. Grundsätzliches, Darstellungen im Rechtsplan verwiesen.

9.1.1. Zu planende Bepflanzung

Ein wesentlicher Einspruch als Anlieger vom Schanderlweg beziehe sich auf den Sichtschutz. Dieser müsse aus der Sicht von allen Anlieger*innen des Schanderlweges verbessert werden. Um nicht in voller Sicht, besonders im Winter, wenn die vorhandenen Bäume keine Blätter hätten, auf die Wohnblöcke zu sehen, müssten nicht nur 8 neue Bäume den bestehenden Baumbestand ergänzen, sondern sicherlich um die 20 Bäume. Bei der Baumbepflanzung sollte darauf geachtet werden, Bäume zu pflanzen, die im Winter lange das Laub behielten. In dem Vorschlag seien zwar 36 zusätzliche Bäume angegeben, doch diese Anzahl berücksichtige auch bereits vorhandene Bäume. Der Mindestabstand der Bäume untereinander bzw. vom Wald zu den Gebäuden sei im Billigungsbeschluss unter „4.7. Bauräume, Abstandsflächen, über- und unterbaubare Grundstücksflächen“ mit 5 bis 8 m angegeben worden. Man bitte darum, dass sich die zuständigen Gartenexperten des Projektes mit der Analyse und der Überarbeitung eindringlichst befassen. Man erwarte neue Vorstellungen zum Sichtschutz, die natürlich auch die erforderliche Überarbeitung für die angrenzenden Anwesen mit einbezögen.

Aus der Begründung im Billigungsbeschluss zitiere man den ersten Abschnitt unter „4.7. Bauräume, Abstandsflächen, über- und unterbaubare Grundstücksflächen“ und beziehe sich darauf. Gegenüber dem Bannwald im Süden solle ein angemessen großer Abstand eingehalten werden, der durch die Anlage eines Waldmantels verstärkt werde, wobei für diese Planung ein Mindestabstand der Gebäude zum Wald von 5-8 m notwendig sei. Man frage, wie die Feuerwehr mit Leitern diese bannwaldseitigen Bereiche problemlos erreichen solle und Leitern mit vorgeschriebenem Neigungswinkel anstellen solle, wenn der Mindestabstand der Gebäude zum Wald 5 m geplant werde, da noch ein Waldmantel dazwischen soll und ein Zaun. Auch werfe die Formulierung, dass die Abstände dem Schutz der Bebauung vor Baumwurf dienen sollen und dass für diese Planung ein Mindestabstand der Gebäude zum Wald von 5-8 m notwendig sei, Fragen auf. Man frage, wieso nur ein Schutz der Bebauung vor Baumwurf erfolgen solle. Man frage zudem, ob das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Sicherheit der Bewohner gegen Baumwurf vergessen habe, sie würden scheinbar nicht erwähnt. Auch sei dort geschrieben, dass aus Gründen der Sicherheit der Bewohner gegen Baumwurf (Sturm- und Schneebruch) Gebäude deshalb in einer solchen Entfernung zum Wald errichtet werden sollten, die mindestens die voraussehbare Stammhöhe im Zeitpunkt der Hiebsreife berücksichtige. Man frage, ob die Untere Naturschutzbehörde und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im südlichen Bannwald an der Grundstücksgrenze alle Bäume fällen wollten, wenn diese 5 m Höhe erreichten. Man frage zudem, was mit den westlichen Gebäuden sei, würden diese in ausreichendem Abstand, das heiße Stammhöhe dieser bestehenden wertvollen Gehölze, vorgesehen. Man frage, welche Stammhöhe das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kalkulatorisch zugrunde

lege. Laut Billigungsbeschluss gebe es aktuell Bäume bis 26 m Höhe.

Stellungnahme:

Den Festsetzungen unter §§ 14, 15, 16 und 17 der Satzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung zur Wiederherstellung und Begrünung des Baugrundstückes liegt ein landschaftsplanerisches Gesamtkonzept zugrunde, das sich intensiv mit den geplanten Nutzungen auf der einen Seite, jedoch auch mit den sehr hohen Ansprüchen des Naturraumes und der umgebenden Landschaft andererseits auseinandersetzt. Unter Ziffer 5 zur Begründung werden die erforderlichen Festsetzungen, die z.T. über die üblichen Standards der Landeshauptstadt München hinausgehen (z.B. Pflanzgrößen für Neupflanzungen von Bäumen, Verwendung ausschließlich heimischer Bäume und Sträucher, Schichtdicke der extensiven Dachbegrünung etc.) nachvollziehbar beschrieben und begründet.

Im Umweltbericht werden diese Maßnahmen unter Ziffer 9.2.2.1 „Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand“ noch einmal ausführlich untersucht und abschließend hinsichtlich ihrer Plausibilität bewertet.

Insgesamt muss die Bepflanzung und Begrünung auf dem Planungsgrundstück den vielfältigen Ansprüchen aus der geplanten Wohnnutzung, dem Landschaftsschutz, Waldrecht sowie nachbarschaftlichen Interessen gerecht werden.

So gilt die angesprochene Abstandsfläche hinsichtlich des Bannwaldes von 5 bis 8 m aus den erforderlichen Ansprüchen zum Schutz der Anwohner bzgl. der Folgen eines möglichen Baumwurfs. In Bayern gibt es kein gesetzlich festgelegtes Maß hinsichtlich erforderlicher Abstände von Bebauungen zu Wald. Das festgelegte Maß ist mit der zuständige Fachbehörde, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF), abgestimmt und durch diese als ausreichend beurteilt worden. Die Bauausführung der zukünftigen Gebäude an der Grenze zum Wald haben zum Schutz der Bewohner*innen vor einem möglichen Baumfall (z.B. als Windwurf) den technischen Anforderungen z.B. durch besonders stabile Bauausführung von Aufenthaltsräumen in Gefahrenbereichen, zu genügen. Diese Abstände sind jedoch nur zum Bannwald nach Süden einzuhalten. Für die sonstigen Bäume auf dem Baugrundstück gelten zivilrechtliche Grundsätze der Verkehrssicherungspflicht die nicht auf Waldflächen übertragbar sind.

Die Feuerwehr muss die bannwaldseitigen Gebäudeseiten nur fußläufig mit Leitern erreichen. Im Rahmen der Bauausführung wird eine Zufahrt für die Feuerwehr auf das Planungsgebiet und eine Bewegungsfläche auf dem Quartiersplatz vorgesehen. Von der Bewegungsfläche auf dem Quartiersplatz aus werden alle Gebäudeseiten für die Anleiterung mit tragbaren Leitern der Feuerwehr innerhalb von 50 m Lauflänge (gemäß Art. 5 Abs.1 Satz 4 BayBO, Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken) zu erreichen sein.

Die konkrete Ausgestaltung der unterschiedlichen Bereiche des Baugrundstückes zur Bepflanzung gemäß den Festsetzungen obliegt den konkreten Erfordernissen in einem späteren Baugenehmigungsverfahren und wird hinsichtlich der Pflanzenauswahl unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftsschutzes in einem Freiflächengestaltungsplan dargestellt.

Wie unter Ziffer 5.2 der Begründung des Bebauungsplans aufgeführt, wird aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Waldgebiet bei Trudering

einschließlich der Friedenspromenade“ zur Wahrung des Charakters eine landschaftsgerechte Gestaltung und Begrünung festgesetzt. Gestaltungsziel sind ein lichter Eichen-Hainbuchen-Wald im Erscheinungsbild der östlich angrenzenden Fläche und eine ebene Ausbildung des Geländes. Die Verwendung von Laubbäumen bei Neupflanzungen entspricht diesem Ziel für das Landschaftsschutzgebiet. An der westlichen Grenze des Planungsgebietes befinden sich vorwiegend Hain- und Rotbuchen. Diese behalten ihre Blätter den Herbst und Winter hindurch, wenngleich sie sich verfärben. Sie werfen ihre Blätter im Frühjahr ab, wenn sie neu austreiben.

Neben den Bedarfen zum Sichtschutz vorhandener Anwohner gegenüber den Neubauten an der westlichen Grundstücksgrenze bedarf es auch einer minimalen Mindestbelichtung dieser Neubauten. Durch den gewählten Abstand zur Grundstücksgrenze und der zu erhaltenden Gehölzkulisse im Westen werden die gegenseitigen Interessenslagen zum Schichtschutz berücksichtigt.

9.2. Wald / Bannwald / Grünkorridor

Als direkter Anwohner am Waldperlacher Bauernwald sehe man, wie wichtig der Erhalt von Wald und Grünflächen für Klima, Menschen und Wildtiere einer Stadt sei. Darum sei man gegen das Bauprojekt Fauststraße 90.

Mehrere Einwander*innen seien der Ansicht, dass der Grünkorridor häufig von Rehen genutzt werde, dies werde nach der Bebauung nicht mehr möglich sein.

Der geplante Grünkorridor biete den Tieren absolut keine Möglichkeit zum Überqueren, da sich der auf dem Plan ausgewiesene Bereich nicht mit dem gegenüberliegenden Bannwald verbinde; dort würden Wohnhäuser stehen. Der Grünkorridor müsste am Schanderlweg entlang liegen.

Mit der vorgesehenen östlichen Positionierung würden die von Süden kommenden Tiere dann links abbiegen müssen, damit sie ins Landschaftsschutzgebiet kommen könnten. Wie erwähnt, verbinde der breite Nord-Süd-Korridor als Verbindung der nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen diese Waldflächen gar nicht.

Wenn der breite Nord-Süd-Korridor als Verbindung der nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen auf der westlichen statt der östlichen Seite des Planungsgebiets erstellt würde, wäre die klimatische Funktion und die Situation für Tiere besser, da daneben der wertvolle Baumbestand liege. Dort werde der Gehweg auch nicht verbreitert, wäre vollumfänglich im Landschaftsschutzgebiet und nördlich direkt an das Landschaftsschutzgebiet angrenzend. Die östliche Positionierung grenze östlich und teilweise nördlich an die Häuser und grenze nördlich an Flurstücke (teilweise unbebaut, teilweise bebaut), die nicht im Landschaftsschutzgebiet oder Bannwald lägen und damit nicht vor einer weiteren späteren Bebauung geschützt seien. Es sei sogar so, dass der östlichste Streifen des Grünkorridors nicht einmal im Landschaftsschutzgebiet liege.

Eine westliche Positionierung des Grünkorridors habe den zusätzlichen Vorteil, dass so der wertvolle Baumbestand an der westlichen Grenze nicht so nah an den geplanten Häusern wäre, und damit würde das Risiko einer Beschädigung der Wurzeln während des Baus der 5 m unter Gelände liegenden Tiefgarage ausgeschlossen sein.

Im Billigungsbeschluss unter 9.2.5 Schutzgut Klima / Luft auf Seite 115 werde folgendes geschrieben: „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung: Der Betrieb des planungsrechtlich zulässigen Sportgeländes könnte geringe Verschlechterungen bringen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Reduzierung von Vegetation auf dem Gelände. Es käme nicht zu einer Mehrung der Waldfläche im wichtigen Frischluftkorridor.“ Diese Behauptung könne überhaupt nicht geteilt werden, denn eine nicht intensive Benutzung der Sportanlage würde kein höheres Verkehrsaufkommen als die geplante Siedlung verursachen. Auf keinen Fall könne bei Nichtdurchführung der Planung eine Reduzierung von Vegetation auf dem Gelände erfolgen. Die Untere Naturschutzbehörde müsse es zuerst genehmigen, weil die Sportanlage im Landschaftsschutzgebiet liege. Sogar könnte die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen einer Änderung der Außenanlagen durch die Wiederherstellung des Bannwaldes eine Verbesserung der Vegetation auf dem Gelände verlangen. Daraus sei ersichtlich, dass die Abwägung auf falschen Annahmen beruhe.

Auch die angrenzenden Waldgebiete mit ihrem Wild-Tierbestand seien mittlerweile als Rückzugszone extrem gefährdet und als Naherholungsgebiet für die Menschen überlastet, rechne man die gerade entstehende neue Siedlung am Alexisweg hinzu. Dort würden u.a. auf instabiler Deponiefläche die "Pfahlbauten von Perlach" entstehen, ahnungslose Käufer würden sich bedanken.

Mit Bestürzung habe man von der geplanten Wohnanlage in der Fauststraße 90 erfahren. Man selbst wohne in einem Reihenhaus in einer Art Enklave an der Markgrafenstraße und unterstützte das Bauvorhaben an der Friedenspromenade. Teils wegen der Wohnungsnot in München, teils wegen der Notwendigkeit der Besserung der Infrastruktur westlich und östlich der Friedenspromenade, geschweige der Notwendigkeit der Bildungseinrichtungen. Das Bauvorhaben an der Fauststraße 90 erfülle jedoch keins der oben genannten Gründe für ein solches, im Gegenteil es sei ein weiteres Abzwacken des Truderinger Waldes für Luxuswohnungen, die nach Erachten des Einwendenden überhaupt nicht in diese Enklave passen würden. Man sei passionierter Waldläufer, dessen Strecke an den brachliegenden Sportplätzen der Fauststraße vorbei führte, bevor man in den Wald hinein gelaufen sei. Es seien immer mehr Personen, die den Wald zum Laufen benutzten. Anstatt dessen wolle man eine Wohnanlage mit knapp 100 Wohnungen und eine Tiefgarage dort errichten.

Als landschaftsplanerische Ziele seien im Billigungsbeschluss genannt: Sicherstellung der landschaftlichen und ökologischen Funktionen im Landschaftsraum, insbesondere durch die naturräumliche Vernetzung der nördlich und südlich gelegenen Waldgebiete und Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes durch Sicherung und Herstellung einer leistungsfähigen, Nord-Süd-gerichteten Grünverbindung. Die vorliegende Planung sehe vor, die östlichen Flächen im Plangebiet von Bebauung freizuhalten, um die Entwicklung eines großzügig dimensionierten

Grünkorridors zu ermöglichen. Dieser solle der Verbesserung der naturräumlichen Vernetzung der nördlich und südlich liegenden Waldflächen dienen. Betrachte man den Entwurf des Bebauungsplanes, falle auf, dass gerade der Bereich als Grünkorridor ausgebildet werden solle, der im Norden an die vorhandene Bebauung entlang der Schwedensteinstraße und Fauststraße stoße, während der westliche Bereich des Plangebiets, der eine ununterbrochene Verbindung zwischen den nördlich und südlich gelegenen Waldgebieten gewährleisten würde, mit sieben Wohngebäuden überplant sei, die diese naturräumliche Vernetzung verhindern. Um die Herstellung einer leistungsfähigen, Nord-Süd-gerichteten Grünverbindung und die naturräumliche Vernetzung der nördlich und südlich gelegenen Waldgebiete sicherzustellen, müsste die Wohnbebauung im östlichen Bereich angeordnet werden und der westliche Bereich von der Bebauung freigehalten werden. Im Umweltbericht werde unter Punkt 9.2.2.1 aufgeführt, dass die Vegetationsbestände auf den östlichen Flächen vorwiegend von mittlerer Bedeutung seien. Es sei unverständlich, dass eine Planung entwickelt werde, die diese Gegebenheiten ignoriere. Bei der vorliegenden Planung seien die privaten Belange und die öffentlichen Belange im Sinne von umweltschützenden Anforderungen gegeneinander und untereinander nicht gerecht abgewogen worden. Es werde bei dieser Planung deutlich, dass die wirtschaftlichen Privatinteressen weit mehr gewichtet würden als die Belange des Naturschutzes.

Unter „I., A), 3. Umgriff“ im Billigungsbeschluss gebe das Referat für Stadtplanung und Bauordnung an, dass der Umgriff so gewählt sei, um den Waldverbund der nördlich und südlich gelegenen Waldflächen mit dem neuen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 sicher zu stellen. Dafür bedürfe es nach Verständnis des Einwendenden aber keinesfalls der geplanten Bebauung mit „Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119“. Der Waldverbund der nördlich und südlich gelegenen Waldflächen könnte jederzeit genauso gut auch einfach so über die östlichen Grundstücke mit Waldbestand hergestellt werden, weil es sich um städtische Grundstücke handle. Es gebe keine zwingende Notwendigkeit, diese Kausalität seitens des Referat für Stadtplanung und Bauordnung herzustellen. Vielmehr würden durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die östlichen Grundstücke mit Waldbestand, die der Stadt gehörten, dafür mißbraucht, dem Investor Argumentationshilfe zu geben, dass parallel zu der Zerstörung einer dringend benötigten Sportanlage und der beabsichtigten Wohnbebauung gleichzeitig mit dieser Wohnbebauung der Waldverbund der nördlich und südlich gelegenen Waldflächen sicher zu stellen wäre. Das sei aber zum Vorteil des Investors und ohne jegliche zwingende Kausalität konstruiert. Auch ohne Genehmigung der geplanten Bebauung könnten die östlichen Grundstücke mit Waldbestand verwendet werden, um den Waldverbund der nördlich und südlich gelegenen Waldflächen sicher zu stellen. Der Gründlichkeit halber werde noch darauf verwiesen, dass diese östlichen Grundstücke mit Waldbestand ohnehin gemäß Bayerischem Waldgesetz als Wald gelten und deshalb ohnehin als solcher festzusetzen seien. Allem Anschein nach konstruiere das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zugunsten des Investors Sachverhalte zurecht. Alle Maßnahmen auf diesen östlichen Grundstücken mit Waldbestand dürften

nicht Teil / Umfang der ominösen wesentlichen Voraussetzungen sein, weil andernfalls nur durch Schützenhilfe der Stadt München, nämlich Bereitstellen von Flächen zur Kompensation von Landschaftsschutzgebiet-Schädigungen durch die geplante Bebauung im Flächenbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1209, die geplante Bebauung und deren massive negative Wirkung auf das Landschaftsschutzgebiet den engen Rahmenbedingungen und strengen Beachtungen der Vorgaben genügen könnte. Dies wäre ein willkürlicher Eingriff seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zugunsten des Investors.

Im Rahmen einer neuen öffentlichen Auslegung sei dies zu korrigieren, insbesondere sei auszuschließen, dass die vom Investor geplante Bebauung die von der Unteren Naturschutzbehörde benannten ominösen wesentlichen Voraussetzungen und andere Sachen nur erfüllen könne, wenn durch städtische Schützenhilfe in Form des Zuschießens von Grundstücken diese wesentlichen Voraussetzungen und andere Sachen erreicht werden könnten, obwohl diese städtischen Grundstücke auch unabhängig von der geplanten Bebauung im Landschaftsschutzgebiet aufgewertet werden könnten, indem diese einfach so und ohne Umsetzen des Bauvorhabens in den Genuss der Anwendung der von der Unteren Naturschutzbehörde benannten ominösen wesentlichen Voraussetzungen usw. kämen.

Weiterhin sei es schlicht und ergreifend falsch, dass durch das Einbeziehen der östlichen Grundstücke mit Waldbestand in den neuen Bebauungsplan Nr. 2119 der Waldverbund der nördlich und südlich gelegenen Waldflächen mit dem neuen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 sicher zu stellen wäre. Denn wenn dies durch das Einbeziehen der östlichen Grundstücke mit Waldbestand in den neuen Bebauungsplan Nr. 2119 möglich wäre, müssten diese östlichen Grundstücke mit Waldbestand an die nördlich und südlich gelegenen Waldflächen angrenzen. Das sei aber nicht der Fall. Erstens liege die Fauststraße zwischen der nördlich gelegenen Waldfläche und dem Grundstück an der Fauststr. 90. Jedoch sei da, wo die östlichen Grundstücke mit Waldbestand ihre nördliche Grenze hätten, gar kein Wald nördlich der Fauststraße sondern ein als Grünfläche benanntes Flurstück. Weiterhin solle der Gehweg in diesem Bereich, wo die östlichen Grundstücke mit Waldbestand lägen, verbreitert werden, was eine Verschlechterung des Korridors durch den keine Deckung bietenden Todesstreifen Straße / Gehweg bedeute. Ein Korridor wäre im Westen, da wo der alte Baumbestand sei und der Gehweg nicht verbreitert werden solle, viel geeigneter.

Weiterhin sei das Vorhaben, den Waldverbund der nördlich und südlich gelegenen Waldflächen mit dem neuen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 sicher zu stellen, aus einem weiteren Grund unmöglich. Waldverbund der nördlich und südlich gelegenen Waldflächen impliziere, dass ein Wechsel, ein Verkehr zwischen diesen nördlich und südlich gelegenen Waldflächen hin und her möglich sei. Wie bereits während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingebracht, scheine dieser Korridor wegen dessen Lage im östlichen Teil des Grundstücks Fauststr. 90 im nördlichen Endbereich einen scharfen Knick nach Westen aufzuweisen. Man frage, wie beispielsweise Kröten oder Frösche, die durch Zufall diesen Korridor fanden und in diesem nach Norden migrierten, dann auch noch durch Zufall im richtigen Moment nach

Westen abbiegen sollten. Diese Frage hätten das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, insbesondere die Untere Naturschutzbehörde bisher nicht beantwortet, den Korridor aber im östlichen Bereich belassen. Versetze man sich in ein Tier oder auch einen Menschen, der gemäß Zeichnung Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.2119 auf den nördlich gelegenen Waldflächen parallel zur besiedelten Fläche westlich der Schwedensteinstraße, die quasi eine Mauer bilde, Richtung Süd-Süd-Ost, das heiße Richtung Fauststraße laufe, erkenne man bei aufmerksamem Studium dieser Zeichnung, dass es völlig unrealistisch sei zu glauben, dieses Tier oder dieser Mensch würden den Korridor finden können, mit dem die Untere Naturschutzbehörde vorgebe, den Waldverbund der nördlich und südlich gelegenen Waldflächen mit dem neuen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 sicher zu stellen. Gar nichts werde sichergestellt. Dieses Tier oder dieser Mensch behielten die Bewegungsrichtung / die eingeschlagene Laufrichtung bei, trafen auf die Fauststraße, die sie überquerten und liefen quasi direkt in die Tiefgarageneinfahrt hinein. Der vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung, insbesondere der Unteren Naturschutzbehörde angepriesene Korridor sei, wenn dieser kritisch hinterfragt werde, kein Korridor, sondern bei Migration von Norden nach Süden eine Todesfalle, die in der Tiefgarageneinfahrt ende und von Süden nach Norden quasi eine Sackgasse, die an den südwestlichen Gartenrändern der westlichen Bebauung der Schwedensteinstraße ende. Man frage, warum all dies der Unteren Naturschutzbehörde nicht auffalle. Hinweise lägen der Unteren Naturschutzbehörde bereits umfänglich vor. Der Einwendende fordere eine diesbezügliche Stellungnahme mit Erläuterung und Begründung, warum das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die bereits bekannten Einwände zu vorstehendem Thema nicht berücksichtigten, auch nicht mit Argumenten entkräfteten und trotzdem den Korridor im östlichen Bereich beließen. Dies stelle eine offensichtliche Verletzung des rechtlichen Gehörs aller Einwendenden dar, die zu dieser Sache vorgetragen hätten.

Im Rahmen einer neuen öffentlich Auslegung sei dies zu korrigieren, insbesondere sei unter Einbeziehung vorstehender und aller weiteren von der Öffentlichkeit gegebenen Hinweise in einer Abwägung darzulegen, wieso das Referat für Stadtplanung und Bauordnung den Korridor im östlichen Grundstücksteil belassen wollten. Weiterhin sei im Rahmen einer neuen öffentlich Auslegung zu korrigieren und klarzustellen, dass es gar keine Verbindung zwischen den nördlich und südlich gelegenen Waldflächen geben werde, weil der Korridor an der falschen Stelle vorgesehen worden sei, nämlich an einer, wo nördlich der Fauststraße kein Wald sondern eine Grünfläche sei. Diese Grünfläche sei nicht mehr im Umgriff des neuen geplanten Bebauungsplans. Aktuell sei noch die Flurnr. 2251/1 im Umgriff benannt, was falsch erscheine und zu korrigieren wäre oder zumindest mit dem Hinweis / der Erläuterung zu versehen wäre, dass dem nicht so ist.

Man zitiere aus dem Billigungsbeschluss unter „I., A), 7. Naturschutz, Landschaftsbild, Umwelt; Stellungnahme: „Sicherstellen der landschaftlichen und ökologischen Funktionen in dem wertvollen Landschaftsraum, insbesondere Vernetzung zwischen dem südlichen und nördlichen Waldbereich durch Freihalten eines ausreichenden Lebensraumverbundes.“ Man frage, was ein

„ausreichender Lebensraumverbund“ sei, wieso dieser „ausreichend“ sei und ab wann dieser gerade nicht mehr „ausreichend“ wäre. In einem Schreiben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie im Schreiben vom Dezember 2017 an die Untere Naturschutzbehörde werde bereits exzessiv darauf eingegangen und hingewiesen, dass Formulierungen wie „eng“, „streng“, „ausreichend“, „durchgängig“ usw. einer Erklärung dahingehend bedürften, warum diese „Qualifizierung“ von Begriffen wie „eng“, „streng“, „ausreichend“, „durchgängig“ usw. gerechtfertigt / begründet sei. Es sei ein purer Akt der Willkür zu behaupten, etwas genüge einer Qualifizierung wie „eng“, „streng“, „ausreichend“ usw. ohne einerseits zu erklären / definieren, was unter dieser Qualifizierung wie „eng“, „streng“, „ausreichend“ usw. zu verstehen sei, warum diese Qualifizierung wie „eng“, „streng“, „ausreichend“ usw. vorliegend erzielt / erfüllt werde und, um deren Einhaltung sicherstellen zu können, sei auch zu erklären / definieren, ab wann diese Qualifizierung wie „eng“, „streng“, „ausreichend“ usw. gerade nicht mehr erzielt / eingehalten / erreicht werde. Damit dabei nicht wieder der Vorwurf der Willkür im Raum stehe, sei bezüglich dieser Qualifizierungen wie „eng“, „streng“, „ausreichend“, „durchgängig“ usw. auf Definitionen zurückzugreifen, die nicht vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung passend gemacht worden seien, sondern die bereits vor Ermittlung der wesentlichen Voraussetzungen und Aufstellungsbeschluss in den einschlägigen Fachkreisen anerkannt gewesen seien und Verwendung gefunden hätten. Gäbe es solche nicht, seien unabhängige Gutachten für diese Qualifikationen einzuholen.

Im Rahmen einer neuen öffentlich Auslegung sei dies zu korrigieren, insbesondere seien alle sinngemäßen dieser zahlreichen Qualifizierungen im Billigungsbeschluss zu definieren und wie vorstehend erläutert abzuhandeln. Dies sei unerlässlich, weil nur so der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben werden könne selber zu überprüfen, ob etwas tatsächlich „eng“, „streng“, „ausreichend“ usw. im Sinne der jeweiligen Ausführungen sei. Die sei derzeit nicht möglich, womit die Festlegung, ob etwas einer Qualifizierung wie „eng“, „streng“, „ausreichend“ usw. genüge oder nicht, aktuell willkürlich sei. Zur erläuternden Erklärung führe der Einwendende noch aus: Es werde behauptet, dass etwas „sichergestellt“ werde, nämlich die landschaftlichen und ökologischen Funktionen in dem wertvollen Landschaftsraum und zwar insbesondere die Vernetzung zwischen dem südlichen und nördlichen Waldbereich durch Freihalten eines ausreichenden Lebensraumverbundes. Man frage, was dabei „ausreichend“ bedeute. Man frage zudem, wo der Öffentlichkeit gezeigt werde, wo die Öffentlichkeit nachlesen könne, was die Untere Naturschutzbehörde und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung unter „ausreichend“ verstünden. Hier sei im Übrigen nicht eine Definition von Unterer Naturschutzbehörde und / oder Referat für Stadtplanung und Bauordnung für den Ausdruck „ausreichender Lebensraumverbund“ ausreichend. Vielmehr müsse auf eine solche oder ähnliche Definition wie „ausreichender Lebensraumverbund“ einer im Gebiet des Umweltschutzes, der Natur und des Landschaftsschutzes bereits vor dem Beginn der Planungen anerkannten Kapazität, Koryphäe, wissenschaftlichen Größe zurückgegriffen werden, wobei diese Definition bereits vor dem Beginn der Planungen aufgestellt worden sei. Andernfalls könnte nicht ausgeschlossen werden, dass eine Gefälligkeitsdefinition für die Zwecke des

Referates für Stadtplanung und Bauordnung und der Unteren Naturschutzbehörde getroffen werde. Der Begriff des „ausreichenden Lebensraumverbundes“ wäre dabei zu definieren, qualitativ wie quantitativ. Man frage, für welche Tierarten dieser Verbund gelten solle, ob so ein Verbund durch einen Zaun zu schützen sei, wie breit dieser mindestens sein müsse, ob dieser durch eine Straße zerschnitten werden dürfe, wie breit die Straße sein dürfe, wie viel Verkehr auf der Straße maximal fließen dürfe, ob der Verbund beidseitig in ein Landschaftsschutzgebiet münden müsse, ob der Verbund durch nicht als Landschaftsschutzgebiet definierte Flächen führen dürfe. All diese Fragen und viele mehr fehlten, würden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Unteren Naturschutzbehörde nicht gestellt, weil dadurch das Konzept und die Strategie des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und der Unteren Naturschutzbehörde, mit der die Bebauung im Landschaftsschutzgebiet begründet werden solle, in Frage gestellt, ja gesprengt werde. Wenn diese Fragen aber nicht gestellt, beantwortet, in Pro und Contra aufgeteilt und abgewogen würden, könnten der Einwendende und die Öffentlichkeit nicht überprüfen, ob die Überlegungen und Schlussfolgerungen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und der Unteren Naturschutzbehörde zuträfen oder falsch und somit angreifbar seien.

Weiterhin sei unverzichtbar zu definieren, ab wann ein „ausreichender Lebensraumverbund“ gerade nicht mehr „sichergestellt“ wäre, mithin kein „ausreichender Lebensraumverbund“ mehr gegeben wäre. Nur so sei es möglich, im sensiblen und schützenswerten Landschaftsschutzgebiet festzustellen, wann definitiv vom Investor und Referat für Stadtplanung und Bauordnung gegen die Auflagen verstoßen würde.

Es sei auch falsch zu behaupten, durch Bebauung sei / werde das Sicherstellen der landschaftlichen und ökologischen Funktionen in dem wertvollen Landschaftsraum, insbesondere Vernetzung zwischen dem südlichen und nördlichen Waldbereich durch Freihalten eines ausreichenden Lebensraumverbundes möglich, weil keine Abwägung, auf deren Basis diese Aussage gefunden werde, erkennbar sei. Die Untere Naturschutzbehörde und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beschränkten sich darauf, das Sicherstellen der landschaftlichen und ökologischen Funktionen in dem wertvollen Landschaftsraum auf nur einen Gesichtspunkt zu reduzieren, nämlich insbesondere Vernetzung zwischen dem südlichen und nördlichen Waldbereich durch Freihalten eines ausreichenden Lebensraumverbundes. Durch die Bebauung geschehe aber auch vieles, was der landschaftlichen und ökologischen Funktionen in dem wertvollen Landschaftsraum schade, z.B. der Gehweg um 1 m verbreitert, höhere Gebäude errichtet, mehr dauerhafter, insbesondere ganztägiger und ganzjähriger Personenaufenthalt in großer Zahl auf dem Grundstück realisiert, insbesondere auch nachts, mithin nehme der Verkehr zu, es werde privates Wohneigentum geschaffen. Dadurch werde die Vernetzung maßgeblich verschlechtert. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und die Untere Naturschutzbehörde versäumten es vollumfänglich, diese Pro und Contra-Argumente gegenüberzustellen, zu bewerten und auf Basis anerkannter und zu nennender Kriterien gegeneinander abzuwägen. Bereits jetzt sei durch eine illegale Heckenrodung des Grundstückseigentümers die Vernetzung maßgeblich geschädigt worden. Referat für Stadtplanung und

Bauordnung und Untere Naturschutzbehörde hätten bisher nichts unternommen, diese Schädigung rückgängig zu machen, deren Folgen zu mindern. Es sei unglaublich, wenn diese nun behaupteten, die Bebauung würde der Natur nützlich sein / durch die Bebauung würde dieser ein Vorteil entstehen.

Auch täuschten Investor, Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Untere Naturschutzbehörde die Öffentlichkeit, wenn sie behaupteten, dass durch Freihalten eines ausreichenden Lebensraumverbundes die Vernetzung zwischen dem südlichen und nördlichen Waldbereich sichergestellt würde. Dies sei deshalb so, weil es keine exakten Zeichnungen gebe, die den exakten Verlauf des Korridors / Lebensraumverbundes genau aufzeigten. Es gäbe irgendwelche Bilder mit qualitativen Pfeilen, die aber nicht ausreichten um die Behauptung zu stützen, es würde ein ausreichender Lebensraumverbund freigehalten. Weiterhin werde nicht gegenübergestellt, wie das derzeitige Grundstück sei und wie das zukünftige, bebaute Grundstück sein werde, insbesondere bleibe für eine kritische Bewertung völlig offen, ob möglicherweise beim derzeitigen Grundstück ein größerer Korridor existiere, der durch die geplante Bebauung gegebenenfalls sogar verkleinert / eingeschnürt werde. Dass auf dem derzeitigen Grundstück bereits ein Korridor bestehe, sei offensichtlich, weil es eine Möglichkeit gebe, auf dem Landweg von der südlich gelegenen Waldfläche zur nördlich gelegenen Waldfläche zu gelangen. Dieser Korridor sei nicht durch Zufall da, sondern im Rahmen der Abwägung zur aktuell bestehenden Bebauung nach Bebauungsplan Nr. 1209 geschaffen worden. Es sei geplant gewesen, einen Bepflanzungsstreifen zwischen den beiden Waldgebieten vorzusehen, der an seiner schmalsten Stelle in mindestens 15 m Breite für alle Spaziergänger frei zugänglich sein müsse. Dazu heiße es weiter, dass damit die bisherigen Privatgrundstücke der auch von der Naturschutzbehörde vorgesehenen Bestimmung weitgehend zugeführt würden und für die Verbindung der beiden Waldteile nachhaltige Verhältnisse geschaffen würden, wie sie von der Naturschutzbehörde und auch dem Stadtplanungsamt vorgesehen wären. Dieser ursprünglich vorgesehene Korridor, der sich seit ca. 2010 zu einem immer dichter bewachsenen Korridor entwickelte, existiere heute quasi nicht mehr, weil die derzeitige Grundstückseigentümerin diesen Korridor sukzessive durch, insbesondere auch illegale, Rodungsmaßnahmen, insbesondere der das Landschaftsbild entlang der Fauststraße prägenden Hecke, dessen Funktion beraubt habe. Dazu zählten weiterhin angeblich präventive Fällmaßnahmen wegen der Lage des Grundstücks in der Pufferzone des Asiatischen Laubholzbockkäfers, obwohl kein Beseitigungszwang von Baumindividuen wegen der reinen Lage in der Pufferzone bestehe und Lichtungsarbeiten auf den Flächen der Tennisplätze, die aber gar nicht genutzt würden.

Heute sei dieser ursprünglich vorgesehene Korridor eher ein entgrünter Todesstreifen. „Gut geplant“ könnte man unterstellen, da das Referat für Stadtplanung und Bauordnung deshalb diesen Teil des Grundstücks als wiederbegrünungsbedürftig und -wert verkaufen könne. Es sei unübertrefflich unverantwortlich, wenn seinerzeit ebendieses Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Form von „Naturschutzbehörde“ und „Stadtplanungsamt“ diesen Grundstücksbereich bereits als „einen Bepflanzungsstreifen zwischen den beiden Waldgebieten“ entwickeln lassen wollten, der „für die Verbindung der beiden Waldteile nachhaltige Verhältnisse“ schaffe.

Dass Untere Naturschutzbehörde und Referat für Stadtplanung und Bauordnung bewerben würden, dass auch durch die Freihaltung des Landschaftskorridors im Osten die Verbindung der südlich und nördlich anschließenden Waldflächen verbessert werde, sei bezeichnend. Wenn ein bestehender Korridor - Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Untere Naturschutzbehörde verschleierten unter „6. Wesentliche Auswirkungen der Planung“ in der Begründung des Billigungsbeschlusses, dass dieser bereits existiere - durch geschickte Formulierung dann einfach durch Freihaltung desselben mit dazu beitrage, dass die Verbindung der südlich und nördlich anschließenden Waldflächen verbessert werde, erkenne man, wie unseriös Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Untere Naturschutzbehörde formulierten. Durch die bloße Freihaltung eines bestehenden Landschaftskorridors suggerierten Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Untere Naturschutzbehörde, könnte bereits die Verbindung der südlich und nördlich anschließenden Waldflächen verbessert werden.

Es könne keine Verbindung, keinen Waldverbund zwischen den nördlich und südlich gelegenen Waldflächen geben. Somit könne es auch keine Vernetzung zwischen dem südlichen und nördlichen Waldbereich geben. Das Freihalten eines ausreichenden Lebensraumverbundes, falls er denn „ausreichend“ wäre, wäre jedenfalls kein Lebensraumverbund, weil dieser gerade nicht den südlichen und nördlichen Waldbereich vernetze. Er ende an der Fauststraße und nördlich davon an einem Flurstück, das als Grünfläche benannt sei und nicht im Umgriff des neuen, geplanten Bebauungsplanes zu sein scheine.

Die Behauptung, ein Sicherstellen der landschaftlichen und ökologischen Funktionen in dem wertvollen Landschaftsraum würde insbesondere durch die Vernetzung zwischen dem südlichen und nördlichen Waldbereich durch Freihalten eines ausreichenden Lebensraumverbundes erreicht, sei falsch.

Erstens gebe es diese Vernetzung / Verbindung (Waldverbund) gar nicht, wie im Billigungsbeschluss suggeriert werde, das heiße die Öffentlichkeit werde durch die Formulierung getäuscht. Auch sei gar keine Vernetzung zu erkennen, weil es höchstens eine Verbindung sein könnte, wenn wirklich südliche und nördliche Waldbereiche direkt verbunden werden könnten durch einen Lebensraumverbund. Eine Vernetzung bedinge ein Netz und suggeriere eine Vielzahl von Verbindungen – Spinnennetz, Neuronales Netz, networken. Nichts dergleichen sei gegeben.

Im Rahmen einer neuen öffentlich Auslegung sei dies zu korrigieren, insbesondere seien irreführende, beschönigende Begriffe wie Vernetzung auszutauschen gegen objektiv präzisere und näherkommende wie Verbindung. Weiterhin seien alle Formulierungen zu streichen, die die Öffentlichkeit täuschten, indem suggeriert werde, zwischen dem südlichen und nördlichen Waldbereich würde etwas geschaffen, das diese Waldbereiche verbinde, worunter die Öffentlichkeit verstehe, die Verbindung grenze an beiden Seiten an diese Waldbereiche unmittelbar und direkt an. Diese Formulierungen seien zu ersetzen durch objektiv präzisere und näherkommende.

Im Lichte vorstehender Ausführungen könne das vorliegende Planungskonzept die genannten Ziele der Landschaftsplanung sinngemäß gar nicht umsetzen und leiste somit keinen Beitrag zur Verbesserung gegenüber der derzeitigen Situation bzw. rechtlichen Ausgangslage.

Stellungnahme:

Die Planung mit einer westlich gelagerten möglichen Siedlungsfläche und dem östlich anschließenden Grünkorrridor als Nord-Süd-gerichtete Grünverbindung wurde als städtebauliche und landschaftsplanerische Grundkonzeption für den Aufstellungsbeschluss entwickelt. Hierfür wurden alternative Varianten zum vorliegenden Konzept überprüft, die auch die Lage einer möglichen Bebauung im Osten des Gebietes untersuchte.

Die Anordnung des Grünkorridders im östlichen Bereich sowie die geplante Bauentwicklung im Westen des Planungsgebietes wurde nach Abwägung aller bekannten Untersuchungsergebnisse und der daraus abzuleitenden Planungsmöglichkeiten vorgesehen.

Folgende Argumente und Voraussetzungen sprachen für diese Anordnung

- Bestandsbebauung mit Stellplatzanlage im westlichen Teil des Sportgeländes, dadurch Reduzierung des baulichen Eingriffs in noch nicht versiegelte bzw. überbaute Flächen
- Vorhandene Flächen für den Freisport (z.B. Tennisanlagen) im Osten des Geländes mit geringen vorhandenen baulichen Belastungen
- Ermöglichung einer möglichst breiten Grünverbindung (sog. Grünkorrridor) durch den Zusammenschluss frei zu haltender Flächen (eventuell Ausgleichsflächen) mit der vorhandenen städtischen Waldfläche
- Möglichkeit der größtmöglichen Berücksichtigung vorhandener Vegetations- und vor allem wertgebender Gehölzstrukturen durch Einhaltung erforderlicher Abstände

In der weiteren Entwicklung des Planungsvorhabens ergaben sich zusätzliche Ziele der Landschaftsplanung zum Billigungsbeschluss gegenüber dem Aufstellungsbeschluss:

- Entwicklung und Sicherung von zusätzlichen Waldflächen
- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche
- landschaftsgerechte Grünflächen mit Bäumen und naturnahe Waldwiesenflächen zur Eingrünung der geplanten Wohnbebauung als Übergang zur umgebenden Landschaft;

Hier stärken vor allem die neu entstehenden Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in dieser Lage die Grünverbindung der nördlich und südlich der Fauststraße gelegenen Landschaftsteile. Diese Flächen werden zum funktionalen Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsschutzgebiet seitens der Naturschutzbehörde anerkannt. Die im Plan festgesetzte Fläche mit einer Größe von ca. 2.000 m² ist entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation (Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald) als lichter Eichen-Hainbuchen-Wald zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Des Weiteren wird für den Waldanteil des städtischen Grundstückes der Umbau des bestehenden Fichtenwaldes in einen Laubmischwald vorgesehen. Dieser Umbau entsteht nicht ursächlich aufgrund der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1209, ist aber mittelbar im fachlichen und zeitlichen Zusammenhang der flächenhaften Entwicklung des Landschaftsraumes zu sehen. Aufgrund der Festlegung der Ziele für die Flächen zum Schutz, zur Pflege und

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Eichen-Hainbuchen-Wald, entstand beim zuständigen städtischen Forstbetrieb die Bereitschaft für eine vorgezogene Umsetzung des Waldumbaus. Der Umbau in Laubmischwald ist durch die Pflanzung entsprechend angepasster Baumarten bereits begonnen und wird im Weiteren durch Pflegemaßnahmen des städt. Forstbetriebes fortgesetzt. Im bestehenden Bebauungsplan ist diese Waldfläche als öffentliche Grünanlage festgesetzt. Bislang unterlag diese Fläche den Regelungen der Grünanlagensatzung und wurde durch das Baureferat Gartenbau unterhalten. Der zukünftige Unterhalt soll unter waldbaulichen Gesichtspunkten betrieben werden.

Die städtischen Waldflächen im Osten des Planungsgebietes sind Teil der Betrachtung hinsichtlich der Weiterentwicklung des Landschaftsraumes gemäß der benannten landschaftsplanerischen Ziele. Durch die rechtliche Sicherung als Wald einerseits und den Hinweisen im Rechtsplan „ökologischer Waldumbau“ andererseits stärkt dieser Baustein den Grünkorridor. Durch die Aufnahme einer stadt- und landschaftplanerischen Entwicklung ist dieser städtische Waldanteil in Trudering einer ökologischen und landschaftplanerischen Zielrichtung zugeführt worden. Diese Entwicklung wäre aufgrund der geringen Flächengröße seitens des städtischen Forstbetriebes nicht in gleichem Maße vorangetrieben worden. Die planerischen Ziele für den Landschaftsraum werden durch die Arrondierungsmaßnahmen des Waldes auf den südlich angrenzenden Bannwaldflächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen (Festsetzung als Wald) abgerundet. In diesen Teilflächen entsteht z.T. erstmalig nach den baulichen Entwicklungen durch die Sportnutzungen wieder Wald mittels Aufforstung.

Diese Waldflächen sowie der Anteil des städtischen Forstes werden erstmalig den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Waldflächen) entsprechend mittels Festsetzung in einem Bebauungsplan gesichert und dauerhaft entwickelt. Insgesamt entsteht dadurch ein Gesamtmaßnahmenpaket für den Landschaftsschutz und den Wald, das insgesamt eine deutliche Verbesserung gegenüber der Ausgangssituation darstellt.

Die Breite des Grünkorridors beträgt zukünftig im Mittel etwa 90 m, was gegenüber der bisherigen Breite des städtischen Waldes von etwa 45 m eine Verdoppelung bedeutet.

Die bereits bestehende Fauststraße wird an der südlichen Straßenseite durch Verbreiterung um 1 m des Gehbahnbereichs in einem großen Abschnitt ausgebaut. Zum Schutz des erhaltenswerten Baumbestands wird im nordwestlichen Teilbereich auf eine Erweiterung des Gehwegs verzichtet. Sonstige Ausbaumaßnahmen der Fauststraße sind nicht vorgesehen. Dementsprechend stellt die bestehende Fauststraße trotz Lage in einem Waldgebiet keine wesentliche bzw. neuartige Barriere für die Tierwelt dar. Auch das Baugebiet selber ist aufgrund seiner Ausstattungsmerkmale (z.B. Einfriedungen mit erforderlicher Bodenfreiheit) für Kleinsäuger zur Querung geeignet.

Zum Schutz des bestehenden wertgebenden Baumbestandes (Gehölzkulisse an der westlichen Grundstücksseite) ist die städtebauliche Figur an die Gehölzkulisse angepasst und hält einen räumlichen Abstand ein, der die Belichtungsverhältnisse in den Wohnräumen nicht über das unvermeidbare Maß hinaus beeinträchtigt. Die Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes zwingen zum Einsatz

wurzelschützender Vorkehrungen beim Bau (Wurzelvorhang bei der Baugrubensicherung) und ersetzen diese im gleichen Umfang bei Verlust, um das Gesamtbild und die Funktion des Landschaftsraumes dahingehend zu erhalten.

Die im Plan festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Größe von nahezu 2.000 m² ist entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation als lichter Eichen-Hainbuchen-Wald zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Da innerhalb des neu entstehenden vergrößerten Korridors auch die Lebensraumansprüche von Arten der trocken-warmen Standorte zu berücksichtigen sind, werden Offenlandinseln in der Waldstruktur vorgesehen. Im Anschluss an das östlich angrenzende städtische Waldstück bietet ein Waldmantel weitere ökologische Nischen. Weiterhin ist als Übergang zum nördlich angrenzenden Forst zur Fauststraße hin ein Waldsaum mit weiteren Lebensräumen auszubilden. Dieser neu entstehende Eichen-Hainbuchen-Wald bietet einen neuen Lebensraum für wald- und offenlandbewohnende Arten.

Größere Wildtiere haben zukünftig einen deutlich breiteren Korridor zum Wechsel zwischen den nördlich und südlich gelegenen Waldgebieten. Bislang ist das gesamte Freizeitgelände eingezäunt und kann daher von großen Wildtieren nicht gequert werden. Die Querung der Fauststraße stellt für im städtischen Lebensraum beheimatete Wildtiere aufgrund ihrer geringen Dimensionierung und Benutzungsfrequenz kein unüberwindbares Hindernis dar. Zumal diese Straße bereits langfristig in ihrer Ausformung und Anbindung besteht.

Die wesentlichen Maßnahmen zur Verbesserung der örtlichen Situation aus landschaftplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht entstehen unmittelbar im Zusammenhang mit der Entwicklung des Planungsgrundstückes zu einem Wohngebiet, da aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Verpflichtungen entstehen, die unmittelbar diesen Schutzgütern zu Gute kommen. Hier sind beispielweise zusätzlich zu entwickelnde und als Wald zu sichernde Flächen zu benennen. Im Gegenteil, könnte bei Beibehaltung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit festgesetzter Nutzung als Freizeitanlage das Baurecht vollständig ausgenutzt werden und eine intensivere Freiflächennutzung für sportliche Zwecke erfolgen. Eine landschaftsschutzrechtliche Erlaubnis wäre, auch für bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie Verfahren, auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1209 zu erteilen. Dementsprechend könnte eine Veränderung der Oberfläche für zusätzliche Ansprüche der Freizeitanlage innerhalb der Grenze der festgesetzten Fläche „Grünflächen nach Festsetzung im Plan“ erfolgen.

Unter Ziffer 1.1. „Ausgangslage“ wird auf die Bedeutsamkeit des Planungsgebietes hinsichtlich der Wohnraumbeschaffung in der Landeshauptstadt hingewiesen. Auf der Grundlage der Regularien der Landeshauptstadt München zur Sozialen Bodennutzung wird anteilig einkommensorientierter Wohnraum geschaffen. Da die neu zu schaffenden Wohnungen auf bereits baulich genutzten Flächen errichtet werden, entsteht kein Verlust von Waldfläche zugunsten des Wohnungsbaus.

Das Grundstück Flur-Nr. 2251/1, Gemarkung Perlach ist im Billigungsbeschluss nicht mehr erwähnt, da dieses Grundstück gegenüber dem Umgriff im

Aufstellungsbeschluss bereits ausgenommen ist. Der geänderte Umgriff ist im Text und Plandarstellung, siehe Anlage 1 und 3, eindeutig dargestellt.

9.2.1. Wald / Herstellung von Wald

Wiederbewaldung.

Es sei weiterhin außerdem so, dass es außer Frage stehe, dass z.B. eine Wiederbewaldung von Teilen des Grundstücks positiv zu bewerten sei; dies gelte aber für jeden Zeitpunkt, das heiße auch für den derzeitigen Bebauungsplan mit Flächennutzungsplan (Sport) und gleichermaßen für den geplanten neuen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119. Es sei falsch, so zu tun, als ob durch diese Wiederbewaldung von Teilen des Grundstücks die geplante Wohnbebauung umwelt- bzw. naturvertrglicher würde. Vielmehr werde missbräuchlich eine zu jedem Zeitpunkt der Umwelt und Natur förderliche Maßnahme als eine die geplante Wohnbebauung aufwertende „verkauft“. Das sei nach Auffassung des Einwendenden unzulässig, weil die geplante Wohnbebauung der Umwelt und Natur vor Ort auch massiv schade, wie hier vielfach begründet, und darüber hinaus keinerlei zwingende Kausalität zwischen der geplanten Wohnbebauung und z.B. der Wiederbewaldung bestehe. Ganz anders sei dies bei den von der Öffentlichkeit bzw. vom Einwendenden ganz präzise formulierten und auf ganz eng umrissene Sachverhalte begrenzten Argumenten, Argumentationsketten und Begründungen, die jeweils einen unmittelbaren, mit der Wohnbebauung, z.B. den Gebäuden oder den Baumaßnahmen mit tiefen Löchern im Boden, in untrennbarer Kausalität stehenden Nachteil für Umwelt und Natur durch die geplante Bebauung benennen und begründen würden.

Auch scheine das Argument der Wiederbewaldung von Teilen des Grundstücks erschöpft zu sein, weil diese bereits im Rahmen der ursprünglichen Abwägung zur Bebauung der bestehenden Sportanlage wesentlich gewesen sei. Laut einem Schreiben der Neuen Heimat Bayern vom 16. Juli 1968 aus der Akte des Referates für Stadtplanung und Bauordnung sollte ein großer Teil des Grundstücks zur Bepflanzung frei bleiben. Weiterhin sei beabsichtigt gewesen, eine der Erholung der Bevölkerung dienende Anlage unter Wahrung eines möglichst großen Baumbestandes bzw. dessen Neueinpflanzung zu schaffen, einen Bepflanzungsstreifen zwischen den beiden Waldgebieten vorzusehen, der an seiner schmalsten Stelle in mindestens 15 m Breite für alle Spaziergänger frei zugänglich sein müsse. Damit würden die bisherigen Privatgrundstücke der auch von der Naturschutzbehörde vorgesehenen Bestimmung weitgehend zugeführt und für die Verbindung der beiden Waldteile nachhaltig Verhältnisse geschaffen, wie sie von der Naturschutzbehörde und auch dem Stadtplanungsamt vorgesehen gewesen seien. Es würde eine Anlage entstehen, die für weite Bevölkerungskreise von Bedeutung für ihre Freizeitbeschäftigung und Wochenenderholung sein werde, als es die Aufforstung eines verhältnismäßig kleinen Grundstücks darstellen könnte. Die Abwägung wäre somit mangelhaft, der Billigungsbeschluss fehlerhaft und somit unzulässig bzw. ungültig. Man frage, wieso so wesentliche Informationen und Fakten übersehen bzw. missachtet werden könnten. Die Bebauung eines Landschaftsschutzgebietes erfordere höchste Ansprüche an Verantwortung und Korrektheit der verschiedenen Stellen

im Referat und des Investors. Diesen Ansprüchen gerecht zu werden, seien das Referat und der Investor offensichtlich nicht in der Lage oder Willens. Die geplante Bebauung sollte deshalb ob der hohen, seitens des Referats und des Investors nicht erfüllbaren Ansprüche gestoppt werden.

Auch gehe aus diesem Schreiben hervor, dass ein wesentlicher Aspekt der ursprünglichen Abwägung, die zur Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 1209 geführt zu haben scheine, die Vorteile für die Allgemeinheit gewesen seien, die die geplante Bebauung einer Sportanlage hätte. Die nun auf dem bestehenden Bebauungsplan aufbauende und deren Existenz als Rechtfertigung für die weiterführende, aktuell geplante Bebauung sowie Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung heranziehende Planung begehe aber nach Auffassung des Einwendenden einen weiteren schwerwiegenden Abwägungsfehler.

Ausgehend von der Abwägung sei den Planern seinerzeit als Gründe für die Zustimmung eines Baus der Sportanlage offensichtlich wichtig gewesen, dass die Sportanlage der Bevölkerung zur Erholung diene, frei zugänglich wäre und für weite Bevölkerungskreise von Bedeutung für ihre Freizeitbeschäftigung und Wochenenderholung sein würde. Dieses Ziel werde durch Zerstörung der Sportanlage ausgelöscht. Ein wesentlicher Kern der damaligen Abwägungsintention werde beseitigt; die Abwägung wäre seinerzeit nicht mehr zugunsten einer Bebauung getroffen worden. Jetzt solle aber nicht nur die Sportanlage zerstört und beseitigt, sondern Privateigentum in Form von Wohnraum auf diesem Grundstück geschaffen werden. Dabei berufe sich die Planung auf das bestehende Baurecht und verletze bzw. verstoße gleichzeitig absolut gegen wesentliche Punkte der damaligen Abwägung, die erst zu dem bestehenden Baurecht geführt hätten, auf das sie sich jetzt berufe. Wenn sich aber im Rahmen einer neuen Bebauung auf eine dort bereits bestehende Bebauung berufen bzw. bezogen werde, müsse die neue Bebauung im Wesentlichen in Einklang mit dem Kern der Abwägung der ursprünglichen Bebauung stehen. Andernfalls verstoße diese neue Bebauung gegen die Auflagen der Ursprünglichen.

In der Begründung des Billigungsbeschlusses heiße es unter 2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse, dass der Planungsumgriff folgende Grundstücke umfasse: die Flurstücke Nrn. 2253/0 und 2253/60, Gemarkung Perlach, die sich in privatem Eigentum befänden, und die Flurstücke Nrn. 2253/1 (Teilfläche), 2260/0 (Teilfläche) und 2260/2 (Teilfläche), Gemarkung Perlach sowie das Flurstück Nr. 596/28 (Teilfläche), Gemarkung Trudering, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt München befänden. Der Umgriff habe eine Gesamtfläche von ca. 19.766 m², wovon ca. 2.410 m² städtisches Eigentum und ca. 17.356 m² Privateigentum seien.

Jedoch sei der Planungsanlass auf ein anderes Grundstück bezogen, nämlich auf das des Bebauungsplans Nr. 1209, von dem geschrieben werde, dass auf einem mit einer Freizeit- und Sportanlage bebauten Areal am Münchner Stadtrand im Übergang zum Truderinger Wald auf der Grundlage des Antrags Nr. 14-20 / A 00045 vom 06.06.2014 die erforderlichen Grundlagenermittlungen eingeleitet worden seien. Dort wolle die MP München Projekt GmbH & Co. KG ein Wohnquartier mit ca. 76 Wohneinheiten entwickeln. Angesichts des großen

Wohnungsbedarfs in München und der auf dem Areal bereits bestehenden Bodenversiegelung sei diese Wiedernutzbarmachung vertretbar. Dieses mit einer Freizeit- und Sportanlage bebaute Areal am Münchner Stadtrand im Übergang zum Truderinger Wald sei aber keine Baulücke oder ähnliches. Östlich grenze an das Grundstück kein Wohngebiet an, sondern dicht bewaldete Fläche, die die Flurstücks-Nr. 2253/1, Gemarkung Perlach aufweise und laut Referat für Stadtplanung und Bauordnung selber im Bestand bereits Waldeigenschaften gehabt habe und deshalb gemäß Art. 2 BayWaldG im Bebauungsplanentwurf als „Wald“ festgesetzt werde.

Jedoch erscheine die Mitteilung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, dass diese Fläche deshalb als „Wald“ festgesetzt werde gegenüber der Öffentlichkeit als absolut irreführend. Denn die Fläche Flurstück-Nr. 2253/1, Gemarkung Perlach habe im Bestand bereits Waldeigenschaften gemäß Art. 2 BayWaldG gehabt. Sie sei damit bereits jetzt Wald. Es bedürfe keines Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2119, um diese Fläche im Bebauungsplanentwurf als „Wald“ festzusetzen. Da diese Fläche jetzt im Moment bereits Waldeigenschaften gemäß Art. 2 BayWaldG habe, sei sie auch so in den Plänen zu kennzeichnen. Die ursprüngliche Festsetzung als Grünfläche erscheine somit längst überholt.

Bereits im Aufstellungsbeschluss vom 12.10.2016 schreibe das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dass die östlich angrenzenden Flächen, die ebenfalls als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitfläche“ festgesetzt seien, ebenfalls Teil des Planungsumgriffs seien. Diese östlich angrenzenden Flächen seien dem Kontext nach die Flächen der Flurstücks-Nr. 2253/1. Man frage, ob das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses so schlechte Ortskenntnis gehabt habe oder so schlechte Kenntnis des BayWaldG, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nicht wusste, dass diese Fläche als Wald festzusetzen gewesen sei. Nach Auffassung des Einwendenden lägen somit Aufstellungsbeschluss und Billigungsbeschluss falsche Karten zugrunde, weil Flurstück-Nr. 2253/1 als Wald hätte festgesetzt sein müssen. Im Rahmen einer Berichtigung der Pläne wären Aufstellungsbeschluss und Billigungsbeschluss zu wiederholen.

Diesen Fehler hätte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gegebenenfalls selber leichtfertig heraufbeschworen, weil beim Bebauungsplanentwurf und auch beim Bebauungsplan im Billigungsbeschluss die Legenden fehlten. Auch scheine der Nordpfeil unten rechts in Anlage 3 des Billigungsbeschlusses falsch die Himmelsrichtung wiederzugeben.

Man frage, warum das Referat für Stadtplanung und Bauordnung glaube, das Grundstück an der Fauststr. 90 mit Wohnbebauung bebauen zu dürfen, obwohl das Grundstück eigentlich mitten im Wald liege. Dies insbesondere deshalb, weil der Baumbestand im Westen des geplanten Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2119 so wertvoll sei, dass dessen Erhalt sogar im Zusammenhang mit den „ominösen“ wesentlichen Voraussetzungen genannt werde, nämlich die Erhaltung des wertvollen Baumbestands im Westen. Dabei erstrecke sich dieser wertvolle Baumbestand im Westen ausgehend vom Bannwald nach Norden, zähle also zu den mit dem Bannwald räumlich zusammenhängenden und sonstigen ihm dienende Flächen, sei somit laut Art. 2 BayWaldG „Wald“. Nördlich und südlich müsse ohnehin Wald sein, weil das Referat für Stadtplanung und

Bauordnung unermüdlich bewerbe, durch die Bebauung würde angeblich der Waldverbund der nördlich und südlich gelegenen Waldflächen sichergestellt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bediene sich eines „Taschenspielertricks“. Es beziehe die Fläche des Flurstücks Nr. 2253/1, Gemarkung Perlach, die eigentlich Wald sei, trotzdem unter Anscheinerweckung einer möglichen oder erforderlichen umweltartigen Aufwertung dieser Fläche (ökologischer Waldumbau), objektiv betrachtet aber ohne jegliche Rechtfertigung (der ökologische Waldumbau stehe in keinem realen kausalen Zusammenhang mit der gewünschten Wohnbebauung), in den zukünftigen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2119 ein. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung könne so vorgeben, man schließe eine „Baulücke“. Laut Referat für Stadtplanung und Bauordnung befinde sich dieses Planungsgebiet nach diesem Trick in einem Siedlungsstreifen, der sich von Westen aus Perlach kommend in den Truderinger Wald hinein bis zum Wohngebiet beiderseits der Schwedensteinstraße entwickle. Dies sei ein unerhörter Missbrauch der Wald- und Landschaftsschutzgebietsfläche Flurstück-Nr. 2253/1. Die Aufnahme dieser Fläche in den geplanten Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2119 diene offensichtlich nur dem Zweck, das Planungsgebiet als in einem Siedlungsstreifen, der sich von Westen aus Perlach kommend in den Truderinger Wald hinein bis zum Wohngebiet beiderseits der Schwedensteinstraße entwickle, definieren zu können. Dies wiege um so schwerer, da das Referat für Stadtplanung und Bauordnung selbst zugebe, dass mit Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1209 die Fläche nach § 34 BauGB, Außenbereich, zu beurteilen wäre. Dieser pure und vorsätzliche Akt der Willkür verletze nach Ansicht des Einwendenden jedes städtebauliche Augenmaß. Im Rahmen einer neuen öffentlichen Auslegung sei dies zu begründen, insbesondere sei detailliert darzulegen, warum die geplante Bebauung mitten im Wald städtebaulich zulässig und darüber hinaus vertretbar sein sollte.

Stellungnahme:

Unter Ziffer 1.1. Ausgangslage (rechtliche Ausgangslage, Ausgangssituation vor Ort) wird zur rechtlichen Bedeutsamkeit, Abwägung des Bebauungsplanes Nr. 1209 und Übertragbarkeit auf den nun zu beschließenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 ausgeführt. Dies betrifft auch die Belange der Nutzbarkeit und Zugänglichkeit des Grundstückes als Freizeit- und Sportgelände für die Öffentlichkeit. Ebenso ist die Frage der „Wieder“-bewaldung auf der Grundlage des Bebauungsplan Nr. 1209 nicht erneut in die Abwägung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2119 einzustellen. Der Bebauungsplan Nr. 1209 verliert mit Änderung durch diesen Satzungsbeschluss sowie amtlicher Rechtskraft seine Gültigkeit.

Die Betrachtung der rechtlichen und fachlichen Fragestellungen zum Wald waren und sind bei der Aufstellung, Billigung und Satzung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 von besonderer Bedeutung. Dementsprechend wurde der Umfang des Planungsvorhabens grundsätzlich so gewählt, dass für alle Teilbereiche innerhalb des Planungsumgriffs rechtliche und/oder fachliche Verbesserungen für den Wald ermöglicht werden können, sofern dies mit dem Bayerischen Waldgesetz vereinbar ist. Der Planungsumgriff wurde deshalb im

Verfahren zum Billigungsbeschluss angepasst, da u.a. das Flurstück 2251/1, Gemarkung Perlach zur Erzielung der landschaftsplanerischen Ziele nicht relevant ist und die walddrechtlichen und -fachlichen Ziele hier anderweitig erreichbar sind. Dieses Grundstück ist im privaten Eigentum und besitzt bereits Waldeigenschaften.

Grundsätzlich gilt es festzustellen, dass Festsetzungen eines Bebauungsplanes bis zum Zeitpunkt einer Änderung oder Aufhebung rechtsverbindlich bleiben. Dies betrifft im vorliegenden Fall auch die grünordnerischen Belange durch Festsetzung der städtischen Waldfläche als öffentliche Grünanlage bzw. Grünfläche nach Festsetzung im Plan. Die Begründung des geplanten Satzungsbeschlusses sieht entsprechend auch eine Abwägung der Privatinteressen des Grundstückseigentümers mit den öffentlichen Interessen, wie sie auch in den Zielen der Landschaftsplanung festgeschrieben sind, vor. Das städtische Grundstück Flurstück-Nr. 2253/1, Gemarkung Perlach ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1209 als öffentliche Grünanlage festgesetzt. Dementsprechend wurde der Unterhalt, einschließlich der verkehrsrechtlichen Sicherung durch das Baureferat Gartenbau unter den erforderlichen Gesichtspunkten einer öffentlichen Grünanlage durchgeführt. Dies erfolgte unabhängig von den grundlegenden Eigenschaften als Wald. Mit der geplanten Festsetzung als Wald wird nun auch der Rahmen für eine walddrechtliche Betrachtung des Grundstückes eröffnet.

Die fachliche Eignung und Festlegung der übrigen Flächen als Wald erfolgte in enger Abstimmung mit der hierfür zuständigen Fachdienststelle „Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten“ (AELF) im Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Tourismus. Die südliche, an den bestehenden Truderinger Wald angrenzende Fläche für Wald, ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1209 als Grünfläche nach Festsetzung im Plan gesichert. Dementsprechend gelten auch hier bislang die rechtlichen Bindungen, die sich mit den möglichen Nutzungen als Freizeitanlage überlagern. Die geplanten Festsetzungen walddartiger Flächen im Planungsgebiet als Wald unterbinden die Grundstückspflege als Grünanlage bzw. die Nutzung dieser Flächen für reinen Aufenthalt und Freizeitnutzung. Das allgemein zulässige Betretungsrecht von Wald gemäß Bayerischem Waldgesetz (BayWaldG) bleibt unberührt.

Durch das Planungsvorhaben besteht gerade für die südlich gelegene Fläche für Wald, Flurstück-Nr. 2253/71, Gemarkung Perlach, nach dem Bau der Freizeitanlage einschließlich der Fällungen in den späten 60er, Anfang 70er Jahren die Chance erstmalig wieder als Wald rekultiviert zu werden. Die an der westlichen Grundstücksseite stockende Gehölzgruppe wurde seitens des AELF nicht als Wald eingewertet, wird jedoch nun durch Festsetzung „Gehölze zu erhalten“ dauerhaft in ihrem Erhalt gesichert. Selbstredend trägt sie in ihrer Eigenschaft zu den Wohlfahrtswirkungen des Waldes bei. Ebenso nimmt die Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen, mit einem Flächenanteil von ca. 2.000 m² mit dem Entwicklungsziel als Laubmischwald, an der Gesamtentwicklung Wald teil. Dies wird durch die Darstellungen im geänderten Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung deutlich. Um die vielfältigen Belange des Landschafts- und Artenschutzes besser abbilden und die Entwicklungsziele schneller und effektiver erreichen zu können, bedarf es hier

der gewählten Festsetzung.

Grundsätzlich kann abschließend festgestellt werden, dass aufgrund der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwicklung den Belangen des Waldes besser Rechnung getragen werden kann, als durch Beibehaltung des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die städtebauliche Entwicklung liegt außerhalb der bestehenden Waldflächen und deren dargestellten Grenzen und greift nicht in Waldgebiete gemäß Bayerischem Waldgesetz ein. Die das Waldrecht überlagernden Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung werden durch einen funktionalen Ausgleich kompensiert.

Zu dem Inhalt des Schreibens der Neuen Heimat Bayern vom 16. Juli 1968 wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.3. Landschaftsbild, Waldkorridor, Schreiben der Neuen Heimat Bayern vom Juli 1968 verwiesen.

9.3. Freiflächen, Grünflächen, (Spielflächen, Naherholung)

München brauche unbestritten mehr und günstigen Wohnraum, aber je dichter die Stadt werde, desto mehr Grünflächen bräuchte man, um die dichte Bebauung auszugleichen.

Man frage, warum die Stadt nicht das Grundstück kaufe und daraus ein grünes Freizeitanwesen mache. Wie dringend man so etwas brauche, sehe man täglich an der regen Nutzung des kleinen Spielplatzes in der Nachbarschaft.

Die Stadt München selbst schreibe in dieser Zeit, wie viele Münchener Kinder tatsächlich noch nie ein Walderlebnis gehabt hätten. Die Fläche Fauststraße 90 sei die Gelegenheit, den Münchner Kindern ein kleines Areal als Natur- und Umweltstation eventuell in Kombination mit Sport und Sozialem zur Verfügung zu stellen.

Man habe eine Anmerkung zur Rettung von Grünflächen. Münchens Oberbürgermeister und der Stadtrat der Landeshauptstadt München hätten in der Vergangenheit und in jüngster Zeit Großes geleistet. Es sei die Rettung des Marienhofs, des Spielplatzes an der Münchner Freiheit, des Hypoparks in Haidhausen, des Behrparkes in Berg am Laim und der Unnützwiese zu nennen. Seien vorgenannte Grünflächen vorrangig aus Versorgungsgründen gesichert worden, so wäre die Fauststraße ein Vorzeigeobjekt aus naturschutzfachlichen Gründen. Hier könnte in Zusammenarbeit mit den privaten Waldbesitzern ein wohl einzigartiges Modellprojekt, die Gründung des größten naturnahen Stadtwaldes in Bayern entstehen. Dies würde München als dichtbebaute Stadt Deutschlands Ehre erweisen.

Unter Punkt 9.2.1.4 „Erholung“ des Billigungsbeschlusses werde herausgestellt: „Ermöglichung von gemeinsam nutzbaren Dachgärten, Ermöglichung von Wohngärten“.

Im großen Interesse der Bewohner*innen der Grenzkolonie sei durch den Bezirksausschuss erreicht worden, dass dreistöckige Blöcke entstehen würden und nicht vierstöckige. Von der Stadtplanung sei berichtet worden, dass eine Dachbegrünung entstehen würde und die Dächer zur Pflege über ein drei Meter

hohes Häuschen auf dem Flachdach erreicht würden. Falls wirklich Dachgärten entstehen sollten, werde man aufgrund von Sicherheitsmaßnahmen auf Geländer auf dem Dach um die gesamten Bauten bzw. Aufbauten nicht verzichten können. Diese zusätzlichen Aufbauten würden die Gesamthöhe der Blöcke erhöhen.

Die Anlage von Wohngärten sei in der Anlage 3 des Billigungsbeschlusses nicht zu finden.

Der Einspruch beziehe sich auf die Elimination dieser beiden Möglichkeiten im Projekt, da hier im Landschaftsschutzgebiet umgeben von Wald die gartenbaulichen Erzeugnisse erfahrungsgemäß nicht gut wachsen würden. Es sei denn, man arbeite mit Gewächshäusern. Man bitte, diese Einsprüche an die erfahrenen Gartenspezialisten zur Beurteilung weiterzugeben.

Ein weiterer zynischer Zirkelschluss komme in der Formulierung unter 9.2.1.4 Erholung, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung im Billigungsbeschluss, Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung zum Ausdruck. Demnach sei aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet eine größere öffentliche Grünfläche an diesem Standort nicht zielführend bzw. nicht erforderlich. Der Einwendende sei der Ansicht, dass dies mit anderen Worten bedeute, dass sich die Verletzung eines Landschaftsschutzgebiets durch praktische Vorteile zu rechtfertigen versuche, die eine solche Verletzung mit sich bringe. Wenn dies ein valides Argument sei, sei kein Schutzgebiet mehr geschützt.

Stellungnahme:

Die das Planungsgebiet umgebenden Waldflächen bieten umfassende Möglichkeiten zum Aufenthalt und Naturerlebnis im Wald. Darüber hinaus ist die Struktur der umgebenden Wohnsiedlungen mit großzügigen Grünflächen und privaten Gärten nicht mit innerstädtischen Quartieren in Haidhausen, Berg am Laim oder Schwabing vergleichbar. Dementsprechend kann hinsichtlich der Grünflächenversorgung für die Nachbarschaft (Entfernung bis 250 m) kein unmittelbarer Bedarf erkannt werden. Mit der Entwicklung des Stadtbausteins mit neuen Wohnflächen im Bereich der Fauststraße entstehen gleichzeitig die entsprechend benötigten privaten Grün- und Freiflächen sowie öffentliche, allgemein zugängliche Grünflächen.

Darüber hinaus liegt seitens des Kommunalreferates keine Absichtserklärung, bzw. ein Beschluss zum Erwerb des Planungsgrundstückes mit entsprechenden Entwicklungsabsichten vor.

Bei einer Nutzung der Dachflächen sind Absturzsicherungen vorzusehen. Bei der Anordnung von Absturzsicherungen sind die festgesetzten Abstandsflächen einzuhalten, weshalb diese mindestens um ihre eigene Höhe zurückgerückt werden. Die Wohnungsgärten sind mit einer Kreuzschraffur als Hinweis in der Planzeichnung enthalten und in der Begründung unter Ziffer 5.1. „Grünordnung auf Baugrundstücken“ schriftlich ausgeführt. Zur Nutzung und Begrünung der Gärten und Freiflächen wurde für die entsprechenden Festsetzungen landschaftsschutzfachliche Aspekte berücksichtigt, wie z.B. die ausschließliche Verwendung heimischer Gehölze. Die Gestaltung der Freiflächen wird im Rahmen der Baueingabe

durch erforderliche Freiflächengestaltungspläne überprüfbar gemacht, für die in der Regel Landschaftsarchitekt*innen verantwortlich zeichnen. Inwieweit hier auch die gartenbauliche Erzeugung in Betracht gezogen werden soll, ist nicht von Belang. Für die Errichtung von Gewächshäusern in diesem Zusammenhang gelten bauordnungs- und landsschutzrechtliche Bestimmungen.

10. Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiet (Eingriff in die Schutzgebiete)

Mehrere Einwander*innen legten mit großem Nachdruck gegen die Bebauung im Landschafts- und Naturschutzgebiet, Fauststraße 90 in München entschiedenen Widerspruch ein.

Betroffene Anwohner*innen erheben Einspruch gegen die Genehmigung des Bauvorhabens, da es einen unnötigen Eingriff in ein Landschaftsschutz- und Wasserschutzgebiet darstelle.

Es werde eine Bebauung im Landschaftsschutzgebiet vorgesehen, welches unbedingt erhalten bleiben solle.

Man sei auch gegen den Verlust der Heimat vieler Tiere.

Man fordere das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf, bei dem Landschaftsschutzgebiet in der Fauststraße 90 zu bleiben.

Man frage, ob der Begriff und die Aussage „Landschaftsschutzgebiet“ für die Landeshauptstadt München noch eine Bedeutung mit Wert habe oder ob dieser längst aufgebraucht und verschrottet sei. Man frage sich außerdem wie man das heute definiere.

Man sei gegen das Bauen in ökologisch wertvollem Gebiet.

Die ökologisch wertvollen Grünflächen und das Wasserschutzgebiet seien sehr erhaltenswürdig. Dies sei wichtig für Mensch und Tier.

Man könne es nicht nachvollziehen, wie man in der heutigen Zeit ein Landschafts- und Wasserschutzgebiet mit ca. 100 Wohnungen zuknallen könne. Umweltschutz, besonders bezogen auf das Bauvorhaben in einem Wasserschutz- und Naturschutzgebiet, sei einer Einwendenden eine Herzensangelegenheit.

Der Erhalt der Natur mit Frischluftschneisen, Grünzügen, Verkehrsberuhigung sei dringend nötig. Man verweise auf den Artikel „Grau frisst Grün“ – der am 29.06.2021 in der Süddeutschen Zeitung erschienen sei und zitiere aus diesem Artikel: „Mit unstillbarem Appetit verschlingt die Stadt an ihren Rändern die Natur, um Bauland zu gewinnen. Beton macht sich breit.“ Der zunehmende Verkehr würde sich auch negativ und störend auf die ruhige Naturlandschaft auswirken. Man bitte, die Argumente zu bedenken und im Sinne der Natur zu handeln. Man solle die Bebauung dieser ökologisch wertvollen Grünfläche im Landschafts- und Wasserschutzgebiet stoppen.

Gegen die Bebauung des Areals im Landschaftsschutzgebiet Truderinger Wald mit Wohnblocks erheben mehrere Anwohner*innen Einspruch. Der Entwurf sähe eine Bebauung im Landschaftsschutzgebiet vor. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen seien demnach schützenswert, doch es sei geplant,

massiv in diesen schützenswerten Raum einzugreifen und ihn teilweise zu zerstören.

Die im Billigungsbeschluss vorgebrachten Argumente zur Verbesserung des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes seien vollkommen unglaubwürdig. Bereits in der Vorbereitung seien teilweise illegale Rodungen auf dem Gelände vorgenommen worden. Die Bautätigkeit werde weitere massive Zerstörungen der Natur anrichten.

Die auf dem Plan eingezeichneten Wald- und Freiflächen seien bereits vorhanden und gehörten sowieso nicht dem Eigentümer.

Nach der Fertigstellung werde durch Fahrzeugverkehr und weitere Nutzung eine naturnahe Umgebung verhindert. Die vorgesehenen Maßnahmen einer ohnehin fälligen Aufforstung böten absolut keinen Ausgleich für die vorgenommenen Eingriffe. Vorhandene Fauna und Flora sei in dem Gutachten der Umweltprüfung nicht ausreichend beurteilt worden.

Die Genehmigung des Wohnungsbaus im Landschaftsschutzgebiet Truderinger Wald und Friedenspromenade würde einen Präzedenzfall für weitere Anfragen zur Bebauung von Flächen in Landschaftsschutzgebieten der Landeshauptstadt München schaffen. Damit werde das Tor geöffnet für weitere Eingriffe in eigentlich geschützte Gebiete. Dies sei ein Vorgang von grundsätzlicher Bedeutung, denn was hier möglich sei, könne auch in anderen Landschaftsschutzgebieten geschehen. Man schaffe die Voraussetzungen für weitere Eingriffe in geschützte Gebiete. Man frage sich, wofür es ein Landschaftsschutzgebiet gebe, wenn man es einfach ignoriere. Das könne nicht in Ordnung sein. Da würden sinnvolle Festlegungen und Einschränkungen einfach ausgehebelt werden. Flächen, die der Naherholung und räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienten oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur seien, seien in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen und erhaltungswürdig. Spechte und Fledermäuse seien aufgeführt worden, jedoch sei die Wanderung der Amphibien nicht ausreichend berücksichtigt worden. Zudem liege es nahe, dass in dem Gebiet ebenfalls die geschützte Perlacher Heide und weitere in der nahen Hochspannungstrasse beheimatete Pflanzen vorkämen. Das Landschaftsschutzgebiet sei ein wertvoller Lebensraum für geschützte Amphibien- und artenschutzrechtlich relevante Vogelarten (Verstoß gegen § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) und diene dem Artenschutz. Die Vorgaben zum Amphibienschutz seien zu prüfen und umzusetzen. Hier dürften keine vollendeten Tatsachen geschaffen werden. Es sei jedoch völlig unangemessen, dass z. B. Ersatzlebensräume angelegt oder sonstige Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden sollten für ein nicht zwingend notwendiges Projekt, damit Investoren maximalen Gewinn erzielen könnten.

Aus den Gründen dürfe die Bebauung nicht durchgeführt werden und der Bebauungsplan Nr. 2119 nicht genehmigt werden.

Die Einwendenden geben an, dass ihre Heimatstadt München einen Klimanotstand habe und die noch vorhandene grüne Lunge bewahren müsse. Man habe jedoch der Bebauung im Schutzgebiet zugestimmt. Man sei gegen Versiegelung von Grünflächen. Man wohne seit 40 Jahren in der Grenzkolonie Trudering, man sei direkt betroffen. Man bitte, das Bauvorhaben zu stoppen bzw.

zu verhindern.

Anwohner*innen in der Grenzkolonie Trudering seien mit dem Bebauungsplan nicht einverstanden. Die Bebauung im Landschaftsschutzgebiet sei grundsätzlich nicht zulässig und laufe dem Schutz zuwider. Der Naturschutz werde hierdurch erheblich beeinträchtigt. Der Klimaschutz für den Münchner Osten werde durch das Bauvorhaben stark beeinträchtigt. Außerdem würde dies weitere Baumaßnahmen in den Münchner Schutzgebieten erzeugen und dadurch zu zunehmenden Infrastrukturproblemen führen. Das „Öko Label“ für das Projekt sei reines Marketing. Des Weiteren habe man gemäß EU vorliegend ein ausgewiesenes Naturschutzgebiet und das werde nun als Baugebiet zerstört; bestehender Wildwechsel sei damit unterbunden, da dies durch Bebauung und Zäune verhindert werde.

Landschaftsschutzgebiete seien rechtsverbindlich festgelegte Gebiete, in denen nach § 26 Abs. 1 BNatSchG ein besonderer Schutz von Landschaft und Natur gelte. Es sei paradox, wenn das Landschaftsschutzgebiet in der Fauststraße in Trudering bebaut werden solle, da dies sicherlich nicht dem Schutz der dortigen Landschaft und Natur diene. Gesetze seien nicht dazu da, gebrochen zu werden. Boden und Fläche seien wertvolle und endliche Güter. Deshalb müsse man deutlich weniger davon verbrauchen, wenn man nachhaltig handeln und wertvolle sowie überlebensnotwendige Flächen für Pflanzen, Bäume und Tiere erhalten wolle. Das sei gerade in Zeiten des Klimawandels wichtiger denn je. Zudem diene Naturraum auch für Menschen zur Erholung und steigere deren Lebensqualität. Deutschland verbrauche generell viel zu viel Fläche und das schon seit langem. Bereits 2002 sei in der Nachhaltigkeitsstrategie deshalb das Ziel formuliert worden: Bis 2020 sollten nur noch maximal 30 Hektar jeden Tag durch Siedlungs- und Verkehrsflächen neu versiegelt werden. Doch heute sei Deutschland von diesem Ziel noch sehr weit entfernt. Denn der tägliche Flächenverbrauch sei zurzeit etwa doppelt so hoch und liege bei gut 60 Hektar pro Tag. Pro Minute werde also immer noch die Fläche eines durchschnittlichen Einfamilienhauses inklusive Grundstück versiegelt. Das 30-Hektar-Ziel sei inzwischen von der Bundesregierung auf das Jahr 2030 vertagt worden. Teile des geschützten Truderinger Stadtwalds, dem größten zusammenhängenden Wald auf dem Stadtgebiet, für stadtnahen Wohnraum zu opfern, wäre zudem fatal für das Stadtklima. Der Klimaschutz für den Münchner Osten werde beeinträchtigt, da die Gebäude in eine wichtige Kaltluftschneise gebaut würden.

Wenn man nun anfinge, auch Landschaftsschutzgebiete zu bebauen, würde ein gefährlicher Präzedenzfall geschaffen und es gäbe irgendwann gar kein Halten mehr. Das könne man sich auf Dauer nicht leisten.

Man sei ganz bewusst aus der Stadtmitte München nach Waldtrudering gezogen, weil man das Kind in einer Umgebung aufwachsen lassen wolle, die nicht geprägt sei von Großstadtenge, Lärm und Abgasen. Nun sei man durch einen Flyer auf die Initiative „Fauststraße 90“ aufmerksam geworden und sei entsetzt über die Kaltschnäuzigkeit, mit der man hier in einem Landschafts- und Wasserschutzgebiet per massiver klotzartiger Bebauung Natur vernichten wolle.

Mehrere Einwender*innen geben an, dass die geplante Wohnanlage von knapp 100 Wohnungen und eine große Tiefgarage das Landschaftsschutzgebiet zerstören würden, die wertvollen Grünflächen würden durch Baumfällungen und Rodungen vernichtet. Außerdem werde der Naturschutz äußerst beeinträchtigt. Man ersuche um Einstellung des Bauprojektes, da der Bau dieser Wohnanlage vorsätzlich das dortige Landschaftsschutzgebiet durch Baumfällungen und Rodungen zerstöre. Man widerspreche der Planung und begründe dies mit der Abschaffung geschützter Gebiete.

Mehrere Einwender*innen geben an, dass ein Landschaftsschutzgebiet nicht zerstört werden dürfe. Die Landeshauptstadt München habe das Grundstück als ökologisch wertvolle Fläche klassifiziert. Das solle bindend sein. Man bitte deswegen dringend um einen Stopp des Bauvorhabens. Ein Landschaftsschutzgebiet solle eine selbstverständliche Tabuzone darstellen. Solche mühsam gepflegten Gebiete seien ein wesentlicher Faktor für den Erhalt der Erde. Die gemeinsamen Anliegen bezüglich des Klimawandels müssten unter allen Umständen Vorrang vor einem Bauvorhaben haben, das im Endeffekt nur sehr wenigen einen Vorteil böte.

Die Landeshauptstadt München selbst habe dieses Grundstück als ökologisch wertvoll eingestuft und daher sollte diese wertvolle Fläche nicht mit entsprechend geplanten Rodungen verwüstet und mit dieser massiven Bebauung versiegelt werden. Das führe die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes ad absurdum.

Die Fauststraße 90 sei bisher extensiv als Sport-/Freizeitareal genutzt worden. Aufgrund des hohen Anteils an Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern sei ein fließender Übergang in den angrenzenden Bannwald gegeben. Die hohe ökologische Wertigkeit der Fläche spiegele sich auch in die Einbindung in das Landschaftsschutzgebiet "Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade" wider. Die geplante mehrstöckige Bebauung stelle einen massiven Eingriff dar und sei daher abzulehnen.

Eine Bebauung im Landschaftsschutzgebiet laufe durch Baumfällungen, Rodungen und Naturvernichtung dem Naturschutz zuwider. Sollte das Bauvorhaben durchgesetzt werden, würde ein gefährlicher Präzedenzfall geschaffen werden und somit weitere Baumaßnahmen in den Münchner Schutzgebieten erzeugt werden.

Dass solche großen Bauprojekte wie beispielsweise in der Fauststraße 90 von der Landeshauptstadt München genehmigt würden, sei einem Einwendenden schon lange ein Rätsel. Damit würde direkt in ökologisch wertvolle Grünflächen des Landschafts- und Wasserschutzgebiets eingegriffen. Gerade in Zeiten des Klimawandels, der hohen CO₂-Belastung und des Insektensterbens sollten mehr Bäume, Grünflächen und Ökosysteme geschaffen oder erhalten als zerstört werden. Nicht nur für die Einwohner*innen von Waldtrudering, sondern für alle Münchner*innen sei das Landschafts- und Wasserschutzgebiet im und rund um den Truderinger Wald als Oase der Ruhe, der frischen Luft und des Stressabbaus unabdingbar.

Man solle bitte noch einmal kritisch und gewissenhaft über die Genehmigung dieses großen Bauvorhabens in der Fauststraße 90 nachdenken. Die Bebauung mit kleineren Ein- und Mehrfamilienhäusern umgeben von Gärten und der Schutz

der wertvollen Natur solle die Alternative sein.

Die Errichtung von sieben Wohngebäuden mit ca. 100 Wohnungen im ausgewiesenen Wasser- und Landschaftsschutzgebiet sei kategorisch abzulehnen. Münchens Stadtfläche sei bereits zu 50 % versiegelt. Der Rodung von weiteren Bäumen im Landschaftsschutzgebiet und somit dem Verlust von Naturraum zur Erholung der Menschen müsse Einhalt geboten werden. Gerade in den Zeiten des Klimawandels seien die Auswirkungen für das Stadtklima fatal. Man sei entsetzt darüber, dass in Zeiten des Klimawandels, in denen immer deutlicher werde, wie wichtig Natur für die Allgemeinheit sei, das Landschaftsschutzgebiet bebaut werden solle. Mehrere Einwendende bitten, das Landschaftsschutzgebiet Fauststraße 90 nicht zu bebauen. Man brauche das Landschaftsschutzgebiet, denn einmal bebaut sei es zerstört. Klimaschutz und Expert*innen sagten nein zum Bauen im Landschafts- und Wasserschutzgebiet. Man bitte, den Kindern dieses Stück Natur zu erhalten. Man sei sehr besorgt darüber, dass ein sehr gefährlicher Präzedenzfall geschaffen werde, der in der Zukunft weitere Bebauungen in Landschaftsschutzgebieten ermögliche. Das Bauvorhaben dürfe nicht durchgeführt werden. Man solle dieses fragwürdige Projekt rechtzeitig stoppen.

Man erhebe Einspruch gegen die geplante Bebauung bzw. die Baupläne auf dem Areal der Fauststraße 90 durch geplante sieben mehrstöckige Gebäude. Das Grundstück liege im Landschaftsschutzgebiet; es handele sich um eine für die Landeshauptstadt München unverzichtbare, ökologisch wertvolle, klimaaktive Grünfläche, welche zudem eine signifikante Rolle als Frischluftschneise spiele. Gleichermäßen hätte auch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung selbst argumentiert. Es sei in diesem Fall eindeutig der Fachkompetenz des Referates für Stadtplanung und Bauordnung der Vorrang einzuräumen gegenüber den kurzsichtigen und investorenfreundlichen politisch motivierten Entscheidungen des Stadtrates.

Gegen die Bebauung lege man Einspruch ein, da sich das Projekt in einem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet befinde. Einwände gegen die erweiterte Bebauung im Landschaftsschutzgebiet: Das Bauvorhaben liege im Truderinger Landschaftsschutzgebiet, wie es in § 2 (Buchstabe q) der Landschaftsschutzverordnung der Landeshauptstadt München genannt sei. Gemäß § 3 der Landschaftsschutzverordnung der Landeshauptstadt München sei es in den in § 2 genannten Schutzgebieten verboten Veränderungen vorzunehmen, die geeignet seien, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten. Zitiert werde zudem § 26 des Bundesnaturschutzgesetzes. Verboten seien in einem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet alle Vorhaben, Eingriffe und Handlungen, die einem besonderen Schutzzweck entgegenstünden oder auch die charakterlichen Züge des Landschaftsschutzgebietes veränderten oder beeinträchtigten. Im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 2119 bestehe zwar schon ein früherer schutzwidriger Eingriff in Form einer flachen Sportanlage. Diese möge durch ihren hohen Grünanteil und niedrigen Versiegelungsgrad eventuell noch irgendwie als alte Planungs- und Bausünde erklärbar und ertragbar sein. Aber als Rechtfertigung für einen massiven neuen Eingriff in Form von doppelt bis dreifach so hohen

Wohnblöcken sei die bestehende Nutzung denkgesetzlich ungeeignet. Eine alte Bausünde rechtfertige nicht ihre eigene Vervielfältigung. In einem Rechtsstaat gäbe es keinen Anspruch auf Ausweitung einer bestehenden Rechtswidrigkeit. Es solle auch kein Präzedenzfall oder Dammbbruch geschaffen werden. Irgendeine alte kleine Bebauung lasse sich wahrscheinlich in vielen Landschaftsschutzgebieten antreffen. Daraus dürfe jedoch keinesfalls ein Freibrief oder Trend zum Bebauen mit Wohnblöcken herleitbar sein.

Man sei entsetzt. Einige Jahre schon seien die Plakate zum Thema „Fauststraße 90“ zu beobachten. Man habe gedacht, die Sorge der anderen Bewohner*innen sei unnötig, schließlich handele es sich um ein Landschaftsschutzgebiet. Als man erfahren habe, dass einer Bebauung mit Wohnungen zugestimmt worden sei, hätte man die Hoffnung gehegt, dass es sich um eine Bebauung handele, die der Umgebung angepasst sei, so wie es nach Kenntnis des Einwendenden Gang und Gäbe sei. Dies bedeute, dass sich Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder kleinere Reihenhäuser großzügig auf dem Gebiet verteilten. Als man gelesen habe, dass es sich um eine Wohnanlage mit knapp 100 Wohnungen handeln solle, habe man es nicht glauben können. Man frage sich, wie das sein könne. Man frage sich auch, wer einen solchen Bau in einem Naturschutzgebiet erlaube und wieso dort Wohnblocks, die nicht zum umgebenden Baubestand passten, gebaut werden dürften.

Mit großer Bestürzung habe man von der Entscheidung des Stadtrats zur Bebauung im Landschafts- und Naturschutzgebiet, Fauststraße 90, in München erfahren. Mehrere Einwender*innen geben an, dass der ökologische Schaden nicht abzuschätzen und wiedergutzumachen sei. Es könne nicht angehen und sei ein Skandal, dass die Landeshauptstadt München in der heutigen Zeit mit täglichen Nachrichten zu Auswirkungen und Katastrophen aufgrund des Klimawandels eine derartige Bauentscheidung inmitten eines Landschafts- und Naturschutzgebiet fälle. Es gäbe zudem öffentliche Expert*innenberichte über anstehende Wasserknappheiten - und die Landeshauptstadt München wolle innerhalb eines Wasserschutzgebietes ein derartiges Bauprojekt freigeben. Mehrere Einwender*innen seien der Ansicht, dass die hier vorgenommene Entscheidung offensichtlich ohne die explizite Anhörung und Berücksichtigung von Klimaexperten, sondern nur mit Blick auf entstehenden Wohnraum getroffen worden sei.

München habe die Auszeichnung als „klimaaktive Kommune“ für deutschlandweit vorbildliche Klimaschutz-Projekte bekommen. Die Kampagne „München Cool City“ sensibilisiere und motiviere zum Mitmachen. „Kommunale Klimaaktivitäten zum Mitmachen“ - in dieser Kategorie habe die Klimaschutzkampagne „München Cool City“ gerade eine Auszeichnung erhalten. Das Bundesumweltministerium und das Deutsche Institut für Urbanistik hätten beim bundesweiten Wettbewerb „Klimaaktive Kommune 2020“ München unter 78 Bewerberinnen ausgewählt. Die Stadt wolle mit „München Cool City“ die Münchnerinnen für den Klimaschutz sensibilisieren und sie zu einer nachhaltigen Lebensweise motivieren. Gefördert würden beispielsweise die Umweltberatung des Umweltinstituts München und des Bundes Naturschutz in Bayern, die Pflege ausgewählter Biotope etwa durch den Landesbund für Vogelschutz oder das Mobilitätszentrum von Green City

e.V.. Dies stehe in krassem Gegensatz zu der geplanten Bebauung im Landschafts- und Wasserschutzgebiet.

Da man in unmittelbarer Nähe zum geplanten Bauprojekt Fauststraße 90 wohne, gebe man sein absolutes Unverständnis für das Vorhaben an. Gerade in Zeiten, in denen zumindest offiziell besondere Emphasis auf naturverträgliche Bebauung gelegt werde, sei es unverständlich, dass ein von der Landeshauptstadt München als ökologisch wertvolle Fläche klassifiziertes Grundstück jetzt mit hundert neuen Wohnungen plus Tiefgaragen bebaut werden dürfe.

Die massive Zerstörung des Landschaftsschutzgebietes sei nicht vertretbar. Baumfällungen und Rodungen seien reine Vernichtungen des bestehenden Wasserschutz- und Landschaftsschutzgebietes. Werde ein Landschaftsschutzgebiet verkleinert, dann werde München massiv versiegelt. Jede*r, der einen Anspruch geltend machen wolle, komme damit durch, weil ein Präzedenzfall in der Fauststraße existiere.

Die Friedenspromenade sei jetzt bereits überfüllt. Das neue Wohngebiet mit 1.300 Wohneinheiten sei fatal geplant worden. Die Politiker*innen, die dies genehmigt hätten, seien sich der Folgen nicht bewusst. Die Anwohner*innen seien auf vielen Bürgerversammlungen darauf eingegangen und die Meinungen seien teilweise ignoriert worden. Man frage sich, wo die Vernunft sei. Man fordere: „Hände weg vom Landschaftsschutzgebiet“. Man wünsche sich, dass die Planung der Fauststraße 90 nochmals überdacht werde, damit die folgenden Generationen auch noch ein Landschaftsschutzgebiet kennen.

Es handele sich um ein Landschaftsschutz- und Wasserschutzgebiet, das es auf jeden Fall zu erhalten gelte. Selbstverständlich sei auch Wohnraum wichtig, hier gelte es aber mit gesundem Menschenverstand abzuwägen.

In Trudering entstünden derzeit und seien bereits viele tausend Wohnungen entstanden (z. B. Alexisweg/Ständlerstraße), so dass nach Meinung eines Einwendenden auch zu aller Wohl im Sinne des Klimawandels gehandelt werden müsse. Die jetzige und die nachfolgenden Generationen würden diese Bebauungen teuer bezahlen müssen. Man frage, ob dies wirklich gewünscht sei. Gerade in Zeiten des Klimawandels dürfe es nicht sein, dass Teile des Truderinger Waldes gerodet würden und dieses Landschaftsschutzgebiet einem kommerziellen Bauvorhaben geopfert werde. Mensch und Tier würden durch dieses Vorhaben gefährdet.

Ein Artikel in der „tz“ stelle den neuen Stadtentwicklungsplan 2040 vor. Die dort genannte Aussage, dass die Landeshauptstadt München keine einzige gewidmete Grünfläche zubauen würde, stehe jedoch in krassem Widerspruch zur Entscheidung der Vollversammlung vom 03.03.2021, womit der Weg zur Wohnbebauung auf der ehemaligen Freizeitsportanlage der Neuen Heimat Bayern in der Fauststraße 90 im Landschaftsschutzgebiet geebnet worden sei. Es sei ein Skandal. Man solle verhindern, dass der Bebauungsplan Nr. 2119 rechtskräftig werde. Es sei ein Fehler gewesen, der Neuen Heimat Bayern wegen der großartigen Leistungen für den Sozialen Wohnungsbau einen objektbezogenen Bebauungsplan als Freizeitsportanlage zu genehmigen. Nachdem die genehmigte Nutzung nicht mehr erfolgt sei, sei der Bebauungsplan als Freizeitsportanlage innerhalb eines Landschaftsschutz- und

Wasserschutzgebiets aufzuheben und der Grundstückseigentümer zur Wiederaufforstung zu verpflichten. Das sei auch eine sinnvollere Maßnahme, als Bäume außerhalb des Stadtgebiets pflanzen zu wollen.

Die einzig rechtlich zulässige Lösung bestehe darin, dass, wenn die Sportanlage nicht mehr genutzt werden könne, das Areal als Landschaftsgebiet zurückgebaut werde. Eine Bebauung schade allen Bürger*innen. Es gehe ein weiterer Teil des für die Gesamtqualität notwendigen Naturschutzgürtels unwiederbringlich verloren und hier werde ein Präzedenzfall geschaffen, der weitere Naturzerstörung rechtfertigen würde. Ziel solle es sein, die bestehenden Grünflächen und ökologisch wertvollen Gebiete mit Wald zu pflegen und auszubauen.

Man wolle sich gegen die geplante Bebauung in dem Landschaftsschutzgebiets der Fauststraße 90 aussprechen, da dieser Teil der unmittelbaren Umgebung sehr wichtig für die Erholung sei. Dieser Stadtteil sei bereits sehr verdichtet verbaut worden. Der Lärm und das Klima hätten sich deutlich verschlechtert. Auch der Schaden für die Natur sei nicht hinnehmbar.

Mit Entsetzen habe man erfahren, dass im Landschaftsschutz- und Wasserschutzgebiet an der Fauststraße 90 in Trudering gebaut werden solle, Wohnblöcke mit möglichen 100 Wohnungen und 120 Tiefgaragenstellplätzen. Dies wäre ein übler Präzedenzfall für andere Grünflächen in München. Zwangsläufig werde dadurch Natur und Umwelt eingegrenzt, vermindert und geschädigt. Man vernichte systematisch die eigene Lebensgrundlage, Stück für Stück.

Als Forstwissenschaftler sei man es gewohnt nicht in Wahlzeiträumen sondern in Waldzeiträumen zu denken. Eine mehrstöckige Bebauung in einem Landschaftsschutzgebiet habe Präzedenzcharakter. Denke man nachhaltig an die nächste Generation sei klar, dass eine mehrstöckige, dichte Bebauung in dieser Lage die stadtoökologischen Wirkungen des Waldes mittelfristig erheblich beeinträchtigen werde. Nach den neueren wissenschaftlichen Untersuchungen werde sich dies auch negativ auf Wohnqualität und Gesundheit in den angrenzenden Stadtbereichen auswirken.

Man lege Einspruch gegen die Bebauung mitten im Landschaftsschutzgebiet in der Gartenstadt Trudering ein und begründe ihn damit, dass das Vorhaben im Widerspruch zu den Darstellungen auf der offiziellen Internetseite der Landeshauptstadt München stehe. Dort werde ein Beitrag mit Inhalten zu Landschaftsschutzgebieten in München genannt. Zitiert werde auch ein Ausschnitt des § 26 BNatSchG.

Auch wenn führende Mitglieder einiger Parteien der Landeshauptstadt München Anteile am Landschaftsschutzgebiet besäßen, dürfe die Bebauung dort nicht genehmigt werden.

Allgemeine Wohnungsnot sei keine Begründung für Vernichtung von Naturschutzgebieten. Die Begründung, es brauche neuen Wohnraum, sei ein Totschlagargument. Man sei der Ansicht, dass, wenn so argumentiert werde, jegliches Naturschutzgebiet in ein Wohngebiet umgewidmet werden könne.

Angesichts der Tatsache, dass in Entfernung von weniger als zwei Kilometern gerade mehrere hundert neue Wohnungen entstanden seien, für die auch eine entsprechende Infrastruktur mitgeplant worden sei, könne dies im vorliegenden Fall nicht gelten, da hier eine Ausweitung oder Neustrukturierung der Infrastruktur nicht möglich sei. Mit der gleichen Begründung könnten auch der Englische Garten oder der Hofgarten bebaut werden.

Die Genehmigung eines Wohnungsbaus im Landschaftsschutzgebiet Truderinger Wald und Friedenspromenade schaffe einen Präzedenzfall für weitere Anfragen zur Bebauung von Flächen in Landschaftsschutzgebieten der Landeshauptstadt München. Damit werde das Tor geöffnet für weitere Eingriffe in eigentlich geschützte Gebiete. Die Schutzwirkung werde vernichtet und Landschaftsschutzgebiete würden zum Bauerwartungsland werden. Dieser Aspekt solle sehr stark in die Abwägung einbezogen werden.

Diese Vorgehensweise beeinträchtige die Möglichkeiten für Ruhe und Erholung der Bevölkerung. Vor dem Hintergrund einer stark anwachsenden Bewohner*innenzahl müssten die letzten Erholungsräume geschützt werden. Der Truderinger Wald und damit das Landschaftsschutzgebiet dürfe nicht zerstört werden. Die Versiegelung in dieser Umgebung in den letzten Jahren sei genug. Jedes größere Grundstück mit Garten sei voll bebaut worden mit Wohnungen, unterhöhlt mit Tiefgaragen und sämtlicher Baumbestand habe weichen müssen, egal ob Fichten oder alte Eichen. In den letzten Monaten (während der Corona-Pandemie, Stand Juli 2021) sei der Wald sehr wichtig gewesen und auch für den Klimaschutz werde der Wald immer wichtiger. Die Bebauung auf der anderen Seite des Truderinger Waldes (früher Kieswerk Piedersdorfer) sei mehr als genug.

Die Argumente zur Verbesserung des Landschaftsschutzes seien nicht besonders glaubwürdig. Es könne jedem klar sein, dass durch die Bauten weitere Flächen versiegelt und Bäume gerodet würden.

Ein Bauprojekt im Landschaftsschutzgebiet sei nie eine gute Sache, weil ein Landschaftsschutzgebiet definitionsgemäß kein Bauland sei. Andernfalls sei es Bauland und eben gerade keine Fläche in einem Landschaftsschutzgebiet. Man sehe Folgen für das gesamte Landschaftsschutzgebiet. Durch die geplante Bebauung sei nicht nur die Fläche des Landschaftsschutzgebiets an der Fauststraße 90 betroffen, sondern das gesamte Landschaftsschutzgebiet „Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade“. Denn wenn in einem Teil dieses Landschaftsschutzgebietes eine solche Bebauung mit irgendeiner Begründung oder Rechtfertigung geprüft und dann gegebenenfalls realisiert werden könnte, dann könnte dies möglicherweise auch in allen anderen Teilen dieses Landschaftsschutzgebietes möglich werden.

Eine diesbezügliche Überlegung, Gegenüberstellung von Fakten, Prüfung, Begründung inklusive einer Abwägung, ob diese Befürchtung berechtigt sei, d.h. dies möglich sei und welche Folgen das für das gesamte Landschaftsschutzgebiet habe/haben würde, fehle.

Dies sei nachzureichen, das Verfahren sei in einen Stand zurückzuführen, ab dem eine solche Abwägung Relevanz gehabt hätte.

Möglicherweise wäre die geplante Bebauung nie in Angriff genommen bzw.

genehmigt worden, wenn bei einer solchen vorherigen, gewissenhaften und gründlichen Prüfung mit Abwägung herausgekommen wäre, dass Gefahr für weitere Teile des Landschaftsschutzgebiets bestehe. Diese Gefahren bestünden insbesondere in Form von Rechtsansprüchen Dritter, die ebenfalls Grundstückseigentum im Landschaftsschutzgebiet hätten, auf dem ebenfalls Baurecht oder ähnliches bestehe. Denn aus der finalen Genehmigung einer Bebauung könnten diese Dritten Ansprüche ableiten, die (fast selbstverständlich oder zumindest wegen einer zu wahrenen Gleichbehandlung quasi automatisch oder zwangsläufig) zu weiteren Baurechten und somit Baumaßnahmen im Landschaftsschutzgebiet führen könnten.

Der Einwendende fordere eine Begründung und Abwägung zu diesen Überlegungen. Denn sollte es auf Grund dieser geplanten Bebauung zu weiteren Baurechten und somit Baumaßnahmen im Landschaftsschutzgebiet kommen können, bringe die geplante Bebauung weit größeren Schaden für das Landschaftsschutzgebiet mit sich als vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Unterer Naturschutzbehörde behauptet werde.

Dies gelte im Übrigen auch für bezugnehmende Bebauung (z.B. auf die geplante Gebäudehöhe), weil dadurch neben dem Landschaftsschutzgebiet größere Gebäude als bisher errichtet werden könnten. Diese größeren Gebäude hätten einen Einfluss auf das Landschaftsschutzgebiet (z. B. mehr Lärm- und Lichtemissionen). Dieser Gesichtspunkt sei seitens Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Unterer Naturschutzbehörde in keiner Abwägungsfacette berücksichtigt worden.

Es werde eine Abwägung gefordert, die kläre, welche Gefahren von der geplanten Bebauung für das gesamte Landschaftsschutzgebiet ausgehen würden, wobei auch diese Argumente des Einwendenden mit in diese Abwägung einfließen und begründet abgehandelt würden. Dabei werde gefordert, ausdrücklich solche Bauvorhaben abzuhandeln, bei denen unter Beibehaltung von im Landschaftsschutzgebiet an anderer Stelle bestehenden Versiegelungen und in Aussicht stellen der Begrünung/Bepflanzung irgendwelcher im Umfeld dieser anderen Stellen vor langer Zeit (illegal) gerodeten Flächen ähnliche Randbedingungen vorliegen wie an der Fauststraße 90.

Die im Billigungsbeschluss unter Kapitel 7. Naturschutz, Landschaftsbild, Umwelt auf Seite 21 aufgezählten wesentlichen Ziele der Landschaftsplanung seien, den 1. Aufzählungspunkt betreffend, falsch. Die im Weiteren unter Kapitel 7. Naturschutz, Landschaftsbild, Umwelt erwähnten ominösen, wesentlichen Voraussetzungen würden vom Einwendenden in Frage gestellt.

Man zitiere aus dem Billigungsbeschluss unter 7. Naturschutz, Landschaftsbild, Umwelt; Stellungnahme ab Seite 21: „Zur Klärung der natur- und landschaftsschutzrechtlichen Fragestellungen wurden von der Unteren Naturschutzbehörde auf der Grundlage eines Strukturkonzeptes die wesentlichen Voraussetzungen benannt, um die weitere Planung einer Wohnbebauung anstelle der Freizeitnutzung im Landschaftsschutzgebiet zu ermöglichen. Diese werden im weiteren Planungsverfahren inhaltlich berücksichtigt. Die Untere Naturschutzbehörde ist im gesamten Planungsverfahren grundsätzlich aufgrund der gesetzlichen Vorschriften und im Besonderen wegen der hohen Bedeutung des Natur- und Landschaftsschutzes beteiligt. Die Planungsschritte zum

Bebauungsplanverfahren erfolgen in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachdienststellen, gerade hinsichtlich der natur- und landschaftsschutz-, artenschutz-, wasserschutz- und waldrechtlichen Bestimmungen. Nach Prüfung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung - Untere Naturschutzbehörde ist es vertretbar, das Planungsgebiet im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets zu belassen, wenn seine landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen aufrechterhalten oder möglichst verbessert werden. Das Planungskonzept wird durch die In-Aussichtsstellung der landschaftsschutzrechtlichen Erlaubnis und Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung bestätigt.“

Der Einwendende entnehme diesem Absatz, dass angeblich alles „geklärt“, „benannt“, „berücksichtigt“ und „in enger Abstimmung“ „erfolgt“ sei. Weiterhin sei „geprüft“ und „für vertretbar“ befunden und deshalb „bestätigt“ worden. Der Öffentlichkeit werde jede Möglichkeit genommen, all das zu überprüfen. Dies sei Willkür. Es fehlten jegliche Quellen bzw. Verweise auf Stellen, wo die Öffentlichkeit bzw. der Einwendende all dies ansehen und auch überprüfen könnten. Insbesondere könne die Öffentlichkeit die Benennung der ominösen, wesentlichen Voraussetzungen nicht einsehen, die offensichtlich aber ein Fundamentalargument im gesamten Beschluss seien.

Angeblich würden diese ominösen wesentlichen Voraussetzungen, die nicht bekannt/zugänglich seien, aber im weiteren Planungsverfahren inhaltlich berücksichtigt. Das sei „zauberhaft“.

Auch sei die Untere Naturschutzbehörde im gesamten Planungsverfahren grundsätzlich aufgrund der gesetzlichen Vorschriften und im Besonderen wegen der hohen Bedeutung des Natur- und Landschaftsschutzes beteiligt worden. Die Planungsschritte zum Bebauungsplanverfahren seien auch in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachdienststellen, gerade hinsichtlich der natur- und landschaftsschutz-, artenschutz-, wasserschutz- und waldrechtlichen Bestimmungen erfolgt.

Das Planungskonzept werde durch die In-Aussichtsstellung der landschaftsschutzrechtlichen Erlaubnis und Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung bestätigt.

Ganz offensichtlich spiele die Untere Naturschutzbehörde beim Planungsverfahren mit „Planungsgebiet im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiet“ eine außergewöhnlich zentrale Rolle.

Und offensichtlich sei die Macht der Unteren Naturschutzbehörde gewaltig. Diese benenne, sei beteiligt, manifestiere Sachen als vertretbar, entscheide, ob Sachen aufrechterhalten oder möglichst verbessert würden. Sie stelle In-Aussicht und bestätige, wobei die arme Öffentlichkeit dies nur höchst verwunderlich zur Kenntnis nehme, jedoch mangels Fakten bzw. Offenbarungen nichts davon prüfen könne.

Dabei falle die betroffene Fläche in den Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets. Die Landschaftsschutzverordnung 900 vom 09. Oktober 1964 offenbare etwas verbindliches über die Rechte und Pflichten der Unteren Naturschutzbehörde.

Der Einwendende bezieht sich auf § 3 der Landschaftsschutzverordnung 900 der Landeshauptstadt München.

Insbesondere wegen der im Billigungsbeschluss unter 7. Naturschutz,

Landschaftsbild, Umwelt; Stellungnahme enthaltenen Textstelle, dass das Planungskonzept durch die In-Aussichtsstellung der landschaftsschutzrechtlichen Erlaubnis und Stellungnahme bestätigt werde, sei anzunehmen, dass die Untere Naturschutzbehörde davon ausgehe, dass es einer vorrangigen Erlaubnis der Landeshauptstadt München – Untere Naturschutzbehörde gemäß Landschaftsschutzverordnung § 3 Abs. 2 bedürfe.

Der Einwendende verweist zudem auf § 5 der Landschaftsschutzverordnung 900 der Landeshauptstadt München.

Es werde die Frage gestellt, ob diese vorherige Zustimmung der Regierung von Oberbayern als Höhere Naturschutzbehörde rechtzeitig vorlag und wo man diese einsehen könne. Insbesondere frage man, wer bei der Regierung von Oberbayern diese Zustimmung mit welcher, auf einer Abwägung fußenden, Begründung zugestimmt habe.

Sollte diese Zustimmung nicht vorliegen, wäre die Erteilung von Erlaubnissen oder Ausnahmegenehmigungen nach der Landschaftsschutzverordnung nach Meinung des Einwendenden fehlerhaft, nicht gültig, nicht rechtsbeständig bzw. nicht rechtskräftig.

Hierfür fordere der Einwendende eine präzise Beantwortung seiner Fragen durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Das zu bebauende Grundstück am Bannwald, das seit Jahrzehnten eine Grünfläche sei, sei Teil des Landschaftsschutzgebietes Waldgebiet bei Trudering und Friedenspromenade und in § 2, Punkt q) der Münchner Landschaftsschutzverordnung 900 gelistet. Die Definitionen, Verbote und Regelungen in dieser vom Stadtrat der Landeshauptstadt München erlassenen Verordnung ließen in der Konsequenz keine Wohnbebauung in einem Landschaftsschutzgebiet zu. Das sei auch der tiefere Sinn dieser Verordnung, nämlich der Erhalt der Naturlandschaften auf dem Stadtgebiet München, so wie sie seien, durch Vermeidung schädlicher Einflussnahmen wie etwa durch Wohnungsbau und andere Quellen für die Beeinträchtigung der Natur. Die Schutzfunktion dieser Verordnung sei deshalb unbestritten und habe Vorrang vor anderen Zielen. Der Schutz von Grünflächen und ökologisch wertvollen Flächen stehe zweifelsfrei im Vordergrund und müsse beachtet werden. Deshalb stünden die in der LSV 900 enthaltenen Landschaftsteile unter dem Schutz des Naturschutzgesetzes. Die Baupläne zur Fauststraße 90 stünden auch deshalb in einem extremen Gegensatz zu den in der LSV 900 und im Naturschutzgesetz enthaltenen Verboten und Regelungen. Die Baupläne und diese zweckorientierten, der Natur verpflichteten Regelungen seien nicht miteinander vereinbar. Dennoch entstehe durch die Beschreibung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zu den oben genannten Plänen der Eindruck der Vereinbarkeit. Dies geschehe durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wortreich und blumig und erwecke wiederum den Eindruck der Schlüssigkeit. Ein Einwendender sei der Meinung, dass dies falsch sei. Die augenscheinliche Schlüssigkeit sei das Ergebnis einer vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung praktizierten arg überzogenen Dehnung und Auslegung der LSV 900 und sei vielleicht einer Art Vorgabe zur Umgehung von Einwänden und zur Erwirkung der Bebaubarkeit dieser Schutzfläche geschuldet. Es sei vielleicht auch das Ergebnis mangelnder Sensibilität und Kontrolle. Es sei

keineswegs das Ergebnis einer sorgfältigen, mutigen und strengen Abarbeitung der Vorgaben und Verbote etwa gemäß § 3 LSV 900. Denn dann würde das Bauen im Landschaftsschutzgebiet sofort versagt werden.

Formal betrachtet fehle in der Beschreibung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung der konkrete Verweis auf die Zustimmung der Regierung von Oberbayern (§ 5 Abs. 3) sowie der Wortlaut und die Auflagen zur Erteilung von Erlaubnissen nach § 3 Abs. 2 Ziffer 1 (was hier wohl zutreffend sei aufgrund des Baumaterials, Beton sei nicht zulässig) und Ausnahmegenehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde im Zusammenhang mit der LSV 900. Hierzu sei die Erlaubnis bzw. der Ausnahmefall ausführlich zu begründen und abzuwägen. Auch diese Begründung mit Abwägung fehle bzw. sei lückenhaft. Sie werde ersetzt durch nicht belastbare und belegte, damit nicht kontrollierbare und für den*die Leser*in damit unverständliche, auch willkürlich vorkommende Begründungen zur Vereinbarkeit der Baupläne mit der LSV 900 bzw. zur Begründung der Erlaubnis bzw. des Ausnahmefalls.

Zudem bedürfe es gemäß schriftlichem Beschlussvorschlag des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.12.2013 zur Realisierung eines Wohnbauvorhabens auf dem Grundstück an der Fauststraße 90 im Landschafts- und Wasserschutzgebiet eines gesonderten Verfahrens zur Änderung der Landschaftsschutzverordnung mit entsprechenden Beteiligungsschritten. Diese schriftliche und nicht der Willkür verdächtige Aussage ließe die Vermutung zu, dass ein Wohnbauvorhaben auf der Grünfläche im Landschaftsschutzgebiet an der Fauststraße 90 gegen geltendes Recht gemäß LSV 900 verstoße. Davon lese man im Beschluss nichts. Auch sei die Landschaftsschutzverordnung seither nicht geändert worden. Aber offensichtlich sei mit Ausnahmen gearbeitet worden. Somit bestünde der Verdacht, dass geltendes Recht missachtet und / oder in einer Weise ausgelegt worden sei und werde, die einer unabhängigen juristischen Prüfung kaum standhielte. Man solle den offensichtlichen Widerspruch erklären.

Der Bebauungsplan sehe den Bau einer Wohnanlage mit sieben Wohnblöcken im Landschaftsschutzgebiet „Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade“ vor. Eine Bebauung im Landschaftsschutzgebiet sei laut § 26 BNatSchG unzulässig. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen seien ohnehin zwingend notwendig wie z.B. der Erhalt von Bannwaldflächen und entsprechend notwendige Abstandswahrung, verpflichtend, auch ohne geplante Baumaßnahme, wie beispielsweise die Aufforstung der Sportflächen, auf denen bereits vor vielen Jahren unrechtmäßig Baumfällungen stattgefunden hätten, oder normaler Standard im Bezirk wie z.B. die Baumdichte oder die Verwendung einheimischer Gehölze. Diese Maßnahmen als „Wohltat“ für den Natur- und Landschaftsschutz zu bezeichnen, sei eine völlige Fehlbewertung. Damit könne die geplante massive Naturzerstörung keinesfalls gerechtfertigt werden. Diese falsche Wertung finde sich unter 9.2.6. Schutzgut Landschaft im Billigungsbeschluss, zitiert werde: „Weiterhin wirkt sich die Neuschaffung von Laubmischwald im Landschaftsschutzgebiet, wie im Bereich der Ausgleichsfläche geplant, positiv auf das Landschaftsschutzgebiet und den wichtigen Waldkorridor aus.“ Die dargestellte „Neuschaffung“ sei keine Neuschaffung, sondern die

notwendige Behebung früherer, unrechtmäßiger Maßnahmen.

Sehr fragwürdig erscheine die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde. Als Voraussetzungen seien der Erhalt des Baumbestands, kein Übertreten der Baumkronen durch Neubauten und die Reduzierung der Versiegelung formuliert worden. Da das Planungsgebiet Teil des Landschaftsschutzgebietes „Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade“ sei, sei für die bauliche Entwicklung eine Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde gemäß § 3 Abs. 2 der Landschaftsschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 09. Oktober 1964 erforderlich. Diese Ausnahme könne erteilt werden, sofern das Landschaftsbild bei der Neubebauung besondere Berücksichtigung finde. Man sei der Ansicht, dass der Bebauungsplan die geforderten Schutzwirkungen in keiner Weise erfülle, bis auf „kein Übertreten der Baumkronen durch Neubauten“, trivialerweise, denn der Baumbestand werde um mindestens sechs Bäume reduziert, die den Baumaßnahmen weichen müssten. Da es sich um ausgewachsene Bäume handele, sei ein Ersatz durch junge Bäume überhaupt kein Ausgleich für die Klimawirkung der alten Bestandsbäume.

Der Bebauungsplan verletze den Landschafts- und Wasserschutz. Er verletze und verkenne die Regelungen des BauGB. Auch wenn er gerade dazu diene, die Regelung des § 34 BauGB auszuhebeln, sei diese Vorschrift nicht gänzlich zu missachten.

Es sollten hier mehrere große Wohnblöcke in einem Landschaftsschutzgebiet gebaut werden. Als Rechtfertigung solle dienen, dass dort eine Schule gestanden habe, es also keine Verschlechterung des Landschaftsschutzes gäbe. Diskutiert werde eine Rückführung der Versiegelungsfläche. Die Berechnungen seien zum einen anzuzweifeln, zum anderen sei jedem vernünftigen Menschen klar, dass mehrere Wohnblöcke keine Schule (in ursprünglicher Widmung) bzw. Sportanlage (in letzter Widmung) seien. Zum einen werde eine Schule bzw. Sportanlage nicht Tag und Nacht genutzt. Solche Gebäude stünden nachts leer und würden nur punktuell genutzt. Saisonal bestehe überhaupt keine Nutzung. Dies sei bei mehreren Wohnblöcken fundamental anders. Eine Wohnnutzung bestehe Tag und Nacht, 24 Stunden, sieben Tage in der Woche, 52 Wochen im Jahr ohne Unterbrechung und ohne saisonale Unterbrechungen. Hier würden insbesondere früh morgens und spät nachmittags (Berufsverkehr) Autos an- und abfahren, auch abends und nachts finde Anliegerverkehr statt. Bei einer Sportanlage sei dies anders. Hier finde ein punktueller Besucherverkehr statt, viele Besucher*innen nutzten auch das Rad oder kämen zu Fuß.

Das Vorhaben solle außerdem mitten in Wäldern eines Landschaftsschutzgebiets errichtet werden, umliegend lebten Tiere. Diese Tiere würden durch die Wohnblöcke anders als durch eine Schule bzw. Sportanlage nachmittags und nachts in ihrer natürlichen Umgebung und Lebensweise gestört.

Auch die Straße werde anders als bei einer Schule bzw. Sportanlage nun nicht mehr nur partiell zu bestimmten Zeiten stärker genutzt, sondern Tag und Nacht und auch nicht saisonal unterbrochen.

Es sei absolut bizarr, Wohnblöcke in einem Landschaftsschutzgebiet zu errichten. Die Rechtfertigung, dass dort eine Schule bzw. Sportanlage bestanden habe, sei ebenso bizarr. Eine Schule bzw. Sportanlage sei nicht mit Wohnblöcken zu vergleichen. Ein derartiger Bebauungsplan sei offenbar rechtswidrig. Es sei

schon der bestehende Bebauungsplan 1209 eine Kompromisslösung mit dem damaligen Eigentümer "Neue Heimat" gewesen, weil bei der Einrichtung des Landschaftsschutzgebiets versäumt worden sei, alte Baulinien aus den Grundplänen zu entfernen und der Eigentümer daher auf ein Baurecht bestanden hätte. Dieser Ausgleich eines Versäumnisses durch das frühere Baureferat dürfe nicht dazu führen, dass heute ein Baurecht von derartigen Dimensionen gewährt werde. Dies werfe auf das Baureferat ein sehr schlechtes Licht. Rein hilfsweise weise man darauf hin, dass auch der steigende Wohnbedarf in München nicht als Rechtfertigung für den Bebauungsplan herangezogen werden könne. Es gäbe zahlreiche andere Möglichkeiten, dem Wohnbedarf zu entsprechen. Es könne entweder mehr in die Höhe gebaut oder es könnten Gebiete im Umland erschlossen werden. Landschaftsschutzgebiete zu verletzen sei nicht die Ultima Ratio.

Zum Thema Erholung:

Die Bestandsaufnahme enthalte einen Fehler. Im Billigungsbeschluss werde unter 9.2.1.4 Erholung, Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands geschrieben, dass der private Grundstücksteil des Planungsgebiets aktuell keinerlei Bedeutung für die Grünversorgung und Naherholung habe, da er von einem Zaun umgeben und somit nicht öffentlich zugänglich sei. Ein Teil des Geländes wäre und sei aber nicht eingezäunt und sei somit öffentlich zugänglich als Wald.

Außerdem werde im Billigungsbeschluss argumentiert, dass die Sportanlage derzeit nicht als solche genutzt werde und somit keine Erholungsfunktion habe. Die Nutzung der Sportanlage könne aber leichter wieder aufgenommen werden, als das geplante neue Wohnquartier aus dem Boden zu stampfen.

Es werde auf einer Seite argumentiert, dass die eingezäunte Sportanlage aktuell keinerlei Bedeutung für die Grünversorgung und Naherholung habe, aber gleichzeitig dass das eingezäunte Quartier eine Erholungsfunktion hätte. Die zwei Aspekte schienen widersprüchlich zu sein.

Im Billigungsbeschluss werde unter 9.2.1.4 Erholung, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung geschrieben, dass entlang der Fauststraße ein durchgehender öffentlicher Gehweg hergestellt werde. Durch diese Maßnahmen werde eine Verbesserung der Erholungsfunktion geschaffen. Laut des Einwendenden bestehe entlang der Fauststraße schon jetzt ein durchgehender öffentlicher Gehweg. Der Weg werde nur von ca. 150 cm auf ca. 250 cm entlang eines Teil der Fauststraße verbreitert und somit könne die Verbesserung der Erholungsfunktion als gering eingestuft werden. Aktuell seien in dem Bereich wenig Fußgänger*innen unterwegs und somit reiche ein 150 cm breiter Gehweg aus.

Es werde im Billigungsbeschluss unter 9.2.1.4 Erholung, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung weiter geschrieben, dass die neu zu schaffende Waldfläche sowie die aufzuwertende Waldfläche den Bewohner*innen dauerhaft als Erholungsflächen zur Verfügung stünden. Nach Ansicht des Einwendenden könne die geplante Fläche mit dem wertvollen Laubmischwald genauso, wie sie neben dem projektierten Wohnquartier angelegt werden könne, auch auf dem Flurstück neben der bestehenden Sportanlage angelegt werden. Der Laubmischwald hänge nicht von

der Entstehung eines Wohnquartiers ab, sondern diene primär als Ausgleichsfläche für die offensichtlichen Schäden, die das Wohnquartier im Landschaftsschutzgebiet anrichten würde. Wenn ein Laubmischwald so wichtig bzw. erwünscht wäre, könnte es ohne die Schädigung des Landschaftsschutzgebietes durch die Wohnbebauung auf dem Flurstück der Landeshauptstadt München oder durch eine Umwandlung von Fichtenwald in Laubmischwald anderswo im Landschaftsschutzgebiet durchgeführt werden. Dieser Laubmischwald solle nicht eine Bausünde im Landschaftsschutzgebiet rechtfertigen.

Ein weiterer zynischer Zirkelschluss komme in einer Formulierung unter 9.2.1.4 Erholung, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung im Billigungsbeschluss, Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung zum Ausdruck. Dort werde geschrieben, dass aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet eine größere öffentliche Grünfläche an diesem Standort nicht zielführend bzw. nicht erforderlich sei. Mit anderen Worten, die Verletzung eines Landschaftsschutzgebiets rechtfertige sich durch praktische Vorteile, die eine solche Verletzung mit sich bringe. Wenn dies ein valides Argument wäre, wäre kein Schutzgebiet mehr geschützt.

Stellungnahme

Bebaubarkeit im Landschaftsschutzgebiet (LSG), Rolle Untere Naturschutzbehörde (UNB)

Das Planungsvorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet (Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade), ausgewiesen gemäß Gemeindeverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in der Landeshauptstadt München (Landschaftsschutzverordnung vom 9. Oktober 1964), nicht jedoch in einem Naturschutzgebiet, wie vielfach dargestellt. Dementsprechend gelten die Vorschriften, Regelungen und gesetzliche Grundlagen dieser Verordnung.

Eine Bebauung in einem Landschaftsschutzgebiet auf der Grundlage der oben aufgeführten Landschaftsschutzverordnung ist, entgegen mehrfacher Einwendungen, nicht grundsätzlich ausgeschlossen; jedoch bedürfen in dieser Verordnung benannte Maßnahmen, u.a. die Anlage von Bauwerken aller Art, auch von solchen, die keiner bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen, der vorgängigen Erlaubnis der Landeshauptstadt München durch die Untere Naturschutzbehörde.

Eine Erlaubnis darf nur versagt werden, wenn durch das Vorhaben Veränderungen herbeigeführt werden, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten. Die Beurteilung über derartige Schädigungen, Beeinträchtigungen oder Verunstaltungen obliegen der Unteren Naturschutzbehörde.

In München gibt es weitere Baugebiete, die in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) zu liegen kommen, ohne dass es zu einer fachlichen oder rechtlichen Neubewertung des LSG kommt. Auch bauliche Weiterentwicklungen in diesen Gebieten erfolgen regelmäßig ohne Änderung der Gebietskulisse.

Für das vorliegende Planungsgebiet wurde die Frage zur Herausnahme aus der Gebietskulisse von Bedingungen an die Ausgestaltung und Berücksichtigung landschaftsschutzfachlicher Belange geknüpft. Andernfalls wäre ein eigenständiges verwaltungsrechtliches Verfahren der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich geworden, in der die Belange des Landschaftsschutzgebietes hinsichtlich aller dazu relevanten Parameter, u.a. der Größe zu untersuchen gewesen wären. Das LSG „Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade“ hat eine Größe von ca. 400 ha; das Planungsgebiet umfasst insgesamt ca. 2 ha, davon wird ca. 1 ha durch Baugebiet (Wohngebäude, Tiefgarage und private Freiflächen) überplant. Der Rest besteht aus Flächen für Bannwald, Waldumbau, Herstellung von Waldflächen und öffentliche Grünflächen. Der Flächenanteil des Baugebietes am LSG „Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade“ beträgt etwa 0,25 %. Eine Verkleinerung oder gar Zerstörung des betreffenden Landschaftsschutzgebietes bzw. innerhalb des Planungsgebietes, wie mehrfach ausdrücklich dargestellt, ist durch das Planungsvorhaben nicht gegeben.

Die Untere Naturschutzbehörde hat sich zur Änderung der Bebauungspläne Nrn. 1209 und 600 und der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2119 mit der Frage zum Erhalt bzw. Anpassung der Kulisse des Landschaftsschutzgebietes „Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade“ auseinander gesetzt, insbesondere ob die fachlichen Belange des Landschaftsschutzgebietes durch das Planungsvorhaben gewahrt werden.

Zur Beurteilung des Vorhabens wurde der Unteren Naturschutzbehörde vom ersten Planungsschritt vor dem Aufstellungsbeschluss bis zur gesetzlich vorgeschriebenen Behördenbeteiligung Möglichkeit zur Äußerung gegeben. Davon hat die Untere Naturschutzbehörde umfassend Gebrauch gemacht. Auch stand die Frage der generellen Zulässigkeit eines Planungsvorhabens im Landschaftsschutzgebiet bzw. die Abänderung des Umgriffs des Landschaftsschutzgebietes von Anfang an zur Disposition. Diese Frage wurde vor dem ersten Verfahrensschritt formell geklärt. Die gemäß Satzungsbeschluss zulässige Geschossfläche im Planungsgebiet ergibt rechnerisch eine Anzahl von ca. 76 Wohneinheiten, die mehrfach benannte Anzahl von bis zu 100 Wohneinheiten trifft nicht zu.

Mit den Planungsansätzen in allen Entwicklungsstufen und -schritten des Aufstellungs-, Billigungs- und Satzungsbeschlusses einschließlich der getroffenen Festsetzungen sieht die Untere Naturschutzbehörde die Möglichkeit, das Planungsgrundstück im Umgriff des LSG „Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade“ zu belassen. Der Verbleib der Grundstücke im LSG erhöht im Gegenteil die Möglichkeiten der Landeshauptstadt landschaftsgerechtere Festsetzungen zu treffen und damit letztendlich den Belangen für Natur und Landschaft eine größere Bedeutung beizumessen. Hier ist vor allem die Ausweisung und Festsetzung einer Fläche zur Entwicklung eines Laubmischwaldes mit einer Größe von ca. 2000 m² hervorzuheben.

Im Gegenzug zu einer Beibehaltung der Gebietskulisse des Landschaftsschutz-

gebietes im Planungsumgriff wurden dem Vorhabenträger enge Vorgaben zur fachlichen Würdigung des Landschaftsgebietes gesetzt. Diese wurden mit dem Vorhaben durch die getroffenen Festsetzungen in der Satzung sowie im Rechtsplan vollständig umgesetzt. Diese Festsetzungen werden durch die Herstellung einer ca. 2.000 m² großen, als lichten Eichen-Hainbuchen-Wald zu entwickelnden Fläche, als funktionaler Ausgleich für den flächenhaften Eingriff im Landschaftsschutzgebiet umfassend ergänzt. In dieser Fläche können weiterreichende Aspekte des Landschaftsschutzes, wie der Artenschutz für Arten der trocken-warmen Standorte berücksichtigt werden, da u.a. Offen-Landinseln in der Waldstruktur vorgesehen sind. Auch dadurch werden die landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen des Landschaftsschutzgebietes gestärkt.

Der Umgriff des Planungsgebietes erfolgte im Laufe der Planungsfortschritte nach sinnvollen Anpassungserfordernissen unabhängig von planungs- oder naturschutzrechtlichen Voraussetzungen, die sich vor allem aus veränderten Erkenntnissen ableiten lassen. Es ist der Unteren Naturschutzbehörde bewusst, dass die Veränderungen durch das Planungsvorhaben auf vielfältigen Ebenen stattfindet (bauliche Eingriffe, Erhöhung des Nutzungsdruckes, Natur- und Artenschutz, Baustellenbetrieb etc). Die Alternative der Herausnahme der Planungsgrundstücke aus der Landschaftsschutzverordnung entzieht jedoch diese der Einflussnahme der Unteren Naturschutzbehörde aus landschaftsschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht.

Alle zu prüfenden Schutzgüter gemäß §§ 1 und 1a BauGB wurden untersucht und die Auswirkungen der Planung bei Durchführung bzw. Nicht-Durchführung der Planung im Umweltbericht ausführlich dargestellt.

Die Schaffung eines Präzedenzfalles durch das Planungsvorhaben auf die übrigen Landschaftsschutzgebiete in der Landeshauptstadt bzw. Auswirkungen des Vorhabens auf das gesamte Landschaftsschutzgebiet sind nicht gegeben. Hierfür steht die alleinige fachliche und formelle Entscheidungsbefugnis der Unteren Naturschutzbehörde gegen eine Übertragbarkeit auf andere Landschaftsschutzgebiete im Stadtgebiet bzw. auf andere Grundstücke im gleichen Landschaftsschutzgebiet. Auch eine Übertragbarkeit dieses Planungsvorhabens bzw. ein Rechtsanspruch auf die umliegende Baugebiete ist durch diesen Satzungsbeschluss grundsätzlich ausgeschlossen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat dem Stadtrat der Landeshauptstadt München einen Aufstellungsbeschluss zur Entscheidung vorgelegt sowie einen Billigungsbeschluss, die die Belange des Umweltschutzes sowie die privaten und öffentlichen Interessen abgebildet hat. Der Stadtrat hat sich umfassend mit den bisher vorgelegten Beschlüssen befasst. Eine kurzsichtige und investorenfreundliche, politisch motivierte Entscheidung des Stadtrates, wie dargestellt, ist deshalb nicht gegeben.

Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet sowie Natur und Landschaft sind im Umweltbericht umfassend benannt und durch die entsprechenden Gutachten belegt. Dementsprechend sind die Auswirkungen auf die Umwelt exakt prognostizierbar. Defizite bzw. nicht auszugleichende oder wiedergutzumachende Schäden entstehen für den Naturhaushalt

(Fauna und Flora, Klima, Wasser, Boden etc.) durch das Planungsvorhaben, entgegen der vielfach geäußerten Befürchtungen, nicht.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1209 sieht eine Nutzung als Freizeitanlage vor. Diese Nutzung ist durch die Festsetzung im Plan als Grünfläche ermöglicht. Die Nutzung als Freizeitanlage entspricht nicht den Nutzungsmöglichkeiten oder Gestaltungen von anderweitigen Grünflächen bzw. öffentlichen Grünanlagen. Hier steht die Nutzung und Ausgestaltung mit baulichen Anlagen im Vordergrund. Erforderliche Grünausstattungen zum Ausgleich sind in der Satzung bzw. im Rechtsplan nicht festgesetzt. Lediglich der städtische Flächenanteil, der als Wald entwickelt wurde, ist als öffentliche Grünanlage festgesetzt.

Ein Verlust von Grünflächen im Stadtgebiet ist daher durch die Entwicklung des Planungsvorhabens nicht gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 1209 ist mit den erforderlichen Abwägungen auf der Grundlage der damals geltenden Gesetzgebung aufgestellt und durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München beschlossen worden. Die Änderung dieses Bebauungsplanes stellt keine Möglichkeit dar, die ursprüngliche Nutzung als Wald wiederherzustellen, da der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 dies nicht vorsieht und der Auftrag des Stadtrates die Planung einer Wohnsiedlung ist.

Auch die geäußerte Annahme, dass die Beibehaltung des vorhandenen Bauliniengefüges bei der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade“ ein Versäumnis der Landeshauptstadt München sei, ist rechtlich nicht zutreffend. Das vorhandene übergeleitete Bauliniengefüge wäre durch einen Beschluss des Stadtrates abzuändern oder aufzuheben. Dies ist zum damaligen Zeitpunkt nicht erfolgt, weil hierfür kein Erfordernis vorlag. Die beiden Rechtsgebiete Planungsrecht und Landschaftsschutz aus dem Naturschutzrecht stellen keinen Widerspruch dar, sondern existieren rechtlich neben- und miteinander. In der Landeshauptstadt gibt es weitere Landschaftsschutzgebiete mit vorhandenem Bauliniengefüge und daraus abzuleitendem Baurecht.

Beteiligung Höhere Naturschutz Behörde

Eine Zustimmung der Regierung von Oberbayern als Höhere Naturschutzbehörde gemäß § 5 Abs. 3 der Gemeindeverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in der Landeshauptstadt München (Landschaftsschutzverordnung) vom 09.10.1964 im Rahmen einer Anhörung ist nicht erforderlich.

Mit Schreiben vom 02.08.1993 hat die Regierung von Oberbayern (ROB) als Höhere Naturschutzbehörde allgemein ihre Zustimmung für Erlaubnisse, Ausnahmen und Befreiungen nach Landschaftsschutzverordnungen erteilt. Zur Begründung wurde im Schreiben seitens der ROB ausgeführt, dass die Landkreise und kreisfreien Städte in der Regel die Landschaftsschutzverordnungen erlassen und somit es auch gerechtfertigt sei, dass die Untere Naturschutzbehörde, also regelmäßig das Landratsamt oder die kreisfreie Stadt, über Erlaubnisse, Ausnahmen und Befreiungen allein

verantwortlich entscheidet.

Damit verzichtet die ROB allgemein auf jegliche Beteiligung im Wege der Anhörung bzw. ist auch eine Beteiligung im Hinblick auf die erforderliche landschafts-schutzrechtliche Gestattung zur Verwirklichung der durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung zugelassenen Bebauung im Bereich der Fauststraße 90 nicht geboten.

Frischluftschneise

Die in diesem Abschnitt zusammengeführten Einwendungen zum Klima, Klimanotstand und Frischluftschneise sind unter Ziffer 14. Stadtklima, Frischluftzufuhr / Kaltluftschneise erläutert und umfassend dargestellt.

Wasserschutzgebiet

Sämtliche Fragen zu Eingriffen in das Grundwasser oder möglichen Gefährdungen des Grundwassers (Oberflächengewässer liegen nicht vor) werden im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Behördenbeteiligung aufgezeigt und geklärt. Seitens der zuständigen Fachbehörde im Referat für Klima- und Umweltschutz (ehemals Referat für Gesundheit und Umwelt) wurden hinsichtlich des Grundwasserschutzes keine Einwände bezüglich des Vorhabens gemeldet. Die finale Prüfung eines Baugesuches wird hinsichtlich des Schutzes des Grundwassers durch eine wasserrechtliche Erlaubnis ergänzt.

Im Weiteren stellt der Umweltbericht die Auswirkungen der Planung auf das Grundwassergeschehen unter Ziffer 9.2.4. dar.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Zone III, Weiteres Schutzgebiet) mit den darin verankerten Schutzvorschriften. Dies betrifft über das Planungsgebiet hinaus jedoch auch weite Teile der Baugebiete westlich (Lamprechtstraße als westliche Grenze) und östlich (Schrammingerweg östliche Grenze) der Fauststraße 90. Auch hier sind dieselben wasserrechtlichen Vorschriften zu berücksichtigen.

Durch den relativ hohen Flurabstand (das Grundwasser steht ca. bei 14 m unter der Geländeoberkante (der Höchstgrundwasserstand (HW40) liegt bei 9,5 m) ist eine Gefährdung durch bauliche Eingriffe in den Grundwasserkörper auszuschließen. Die geplante Tiefgarage greift maximal 5 m in den anstehenden Boden ein, so dass immer noch ein Abstand von etwa 9 m zum mittleren Grundwasserstand vorhanden ist.

Die entsprechenden Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen müssen beachtet werden, gelten jedoch auch in allen Baugebieten und Baugrundstücken, die in der Wasserschutzzone III liegen.

Durch die Reduzierung der Versiegelung auf dem Grundstück und den hohen Freiflächenanteil erfolgt die Versickerung von Oberflächenwasser zum großen Teil direkt über die Bodenschicht. Für die Abführung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen und versiegelten Flächen ist eine Versickerungsmulde als Abgrenzung des Wohngrundstücks zur östlichen öffentlichen Fläche geplant. Ergänzend sind gegebenenfalls weitere dezentrale Versickerungseinrichtungen (Mulden, Rigolen) möglich. Die Schotterböden besitzen zwar eine geringe Filterleistung für mögliche Schadstoffbelastungen aus der Luft, durch die große Mächtigkeit der Bodenschicht über dem Grundwasser ist die Gefahr von Verunreinigungen dennoch gering. Darüber hinaus stellt die

Entwässerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) auf dem eigenen Grundstück die Regel gemäß der städtischen Entwässerungssatzung dar.

Zugänglichkeit des Grundstücks

Die zu Ziffer 9.2.1.4. des Umweltberichts dargestellten Äußerungen bzgl. vermeintlicher Widersprüche hinsichtlich der Zugänglichkeit des bestehenden Grundstückes und der daraus resultierenden Erholungsfunktion und -eignung sind nicht nachvollziehbar. Die Darstellungen zur Einzäunung, Zugänglichkeit und Verfügbarkeit betreffen ausschließlich das Privatgrundstück, während der städtische Waldanteil öffentlich zugänglich ist. Derzeit ist das Waldgrundstück zur Sicherung der Wiederaufforstung mit einem Wildverbisszaun eingezäunt und deshalb ebenfalls nicht für die Öffentlichkeit zugänglich.

Öffentliche Grünfläche

Die Frage zur Größe der öffentlichen Grünfläche wurde im Vorfeld mit dem zuständigen Baureferat Gartenbau erörtert und unter dem Gesichtspunkt umliegender informeller Aufenthalts-, Erholungs- und Spielflächen im Truderinger Wald als Kompensation zugunsten des Landschaftsschutzes befürwortet.

Die Begrenzung der erforderlich zu betrachtenden öffentlichen Grünfläche auf die nun ausgewiesene Fläche (ca. 750 m²) dient den Belangen des Landschaftsschutzes, da in einer öffentlichen Grünfläche auch der Schutz und Ansprüche der Nutzer gewährleistet werden müssen und somit die Gestaltung und der Unterhalt (z.B. Verkehrssicherung) auch unter diesen Gesichtspunkten erfolgen müssen. Eine flächenhafte Reduzierung der erforderlichen öffentlichen Grünfläche ist unter Berücksichtigung der unmittelbar angrenzenden Waldflächen, die der gesamten Wohnbevölkerung einem uneingeschränkten Aufenthalt in der Natur zur Verfügung stehen, angemessen.

Gehweg

Die Verbreiterung des Gehweges von 1,5 m auf 2,5 m in Teilen des Planungsgebietes dient vorrangig der Sicherheit der Bewohner*innen. Dies wird in der Begründung unter Ziffer 4.10.1. Straßenverkehrsfläche dargestellt und im Umweltbericht unter Ziffer 9.2.1.5. Sicherheit / Verkehrssicherheit untersucht. Dass diese Gehwegverbreiterung auch mittelbar dem Aspekt der Naherholung dient, ergibt sich aus der Verbindungsfunktion in die anzulegenden Erholungsflächen der öffentlichen Grünfläche und der umgebenden Waldflächen. Der Gehweg ist jedoch nur ein Teil der Erholungsfunktionen; dies ist im Umweltbericht entsprechend aufgeführt.

Die generelle Aufweitung des Gehweges auf das Mindestmaß von 2,5 m ergibt sich aus den Mindestanforderungen für straßenbegleitende Gehwege entlang von Stadtstraßen gemäß Nr. 6.1.6.1 RAS 06. Der Gehweg wird lediglich im nord-westlichen Bereich zum Schutz des zu erhaltenden Baumbestandes in seiner ursprünglichen Breite erhalten.

Wiederaufnahme der Sportnutzung

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 4.1.2. Wiederaufbau der ehemaligen Sportanlage verwiesen.

Einfügen in die Umgebung gemäß §34 BauGB

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.3. Landschaftsbild, Gebäudehöhen – Einfügung in die Umgebung und unter Ziffer 3. Maß der baulichen Nutzung, geplante bauliche Dichte verwiesen.

Alternative Bebauung mit Einfamilienhäusern

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.4. Planungsalternativen, alternative Bebauung mit Einfamilienhäusern verwiesen.

10.1. Schäden im Landschaftsschutzgebiet

Das Maß der Neuversiegelung gehe nach Angaben des Referats für Stadtplanung und Bauordnung nicht über das bisherige Maß hinaus. Somit entstehe nach Auffassung des Referats durch das Bauvorhaben kein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §§ 14, 15 BNatSchG. Doch die Daten zur Versiegelung seien nachweislich teils willkürlich, teils unprofessionell und dafür, dass eine Behörde dahinterstehe, fast erschreckend laienhaft ermittelt und geprüft.

Es handele sich mit dem Bauvorhaben um massive Eingriffe in Natur und Landschaft. Sonst hätte doch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schon vor Jahren und Jahrzehnten das Bauen an der Fauststraße 90 zugelassen. Doch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, besonders die Untere Naturschutzbehörde, habe bis 2014 gerade auf die ökologisch sensible Lage des Grundstücks im Landschafts- und Wasserschutzgebiet und am Bannwald sowie auf die besondere Funktion des Grundstücks für Naturhaushalt, Klima-, Arten- und Biotopschutz hingewiesen und vor dem Bauen gewarnt und deshalb bis 2014 sämtliche Bauanfragen, selbst mit erheblich geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft, konsequent abgelehnt.

Selbstverständlich handele es sich bei dem nun geplanten monströsen Bauvorhaben um einen massiven Eingriff in Natur und Landschaft. Denn der Boden werde allein durch den Bau der geplanten Tiefgarage für weit über 100 Fahrzeuge grundlegend verändert. Und das Landschaftsbild werde durch das Fällen von Bäumen und das Entfernen von Sträuchern und Gehölzen sowie final durch den Bau von sieben mehrgeschossigen überhohen Wohnblöcken und etlichen anderen geplanten Umgestaltungen und Baumaßnahmen radikal verändert. Somit sei dies ein klarer Fall für die §§ 14 und 15 BNatSchG sowie für die Münchner Landschaftsschutzverordnung 900. Es sei somit falsch, wenn das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schreibe, dass im Zusammenhang mit der Neuversiegelung keine Eingriffe gemäß BNatSchG erfolgen. Zudem sei in den Beschlüssen zu den oben genannten Plänen kein einziger Verweis auf die bis 2014 warnenden Hinweise des Referates für Stadtplanung und Bauordnung sowie auf weitere mögliche Verstöße gegen Naturrechte und gegen Klimaschutzmaßnahmen zu finden. Im Gegenteil, alles werde mit dem Bau besser und ökologischer. Dementsprechend fehle zur Verwunderung des Einwendenden auch der Hinweis auf die bekannte Verzichtserklärung des ursprünglichen Eigentümers, gültig für alle Rechtsnachfolger. Damit solle sichergestellt werden, dass neben der Freizeitanlage keine weiteren Bauansprüche ausgeübt würden und die Grünfläche als Schutzgebiet mit

Freizeitanlage in seiner Art erhalten bliebe. Man frage sich, warum auch dieser Hinweis auf den Wunsch nach Unbebaubarkeit der Grünfläche unberücksichtigt bliebe. Man frage sich, ob vielmehr vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung schon in der Planungsphase lapidar entwertet statt genutzt worden sei und vor der Öffentlichkeit verborgen mehr oder weniger unter den Teppich gekehrt worden sei.

Auch der Klimaschutz müsse wohl zurückweichen. Erheblich und spürbar heißer werdende Städte und weltklimarelevante Themen beherrschten uns aber schon lange mit erheblich steigender Intensität, da immer mehr Hitzetote zu beklagen seien. Deshalb sei die allgemeine und vor allem die politische und die juristische Diskussion überlebenswichtig. Man weise deshalb ausdrücklich auf den Beschluss des Münchner Stadtrats vom Dezember 2019 hin, wonach München den Klimanotstand ausgerufen habe, wie auch das EU-Parlament und im Kleinen der Bezirksausschuss Berg am Laim usw. Wegweisend sei aber auch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts in seinem aktuellen Klimabeschluss. Demnach habe der Staat (und damit auch Kommunen und Behörden) auf der Grundlage des Grundgesetzes die Verpflichtung, Leben und Gesundheit vor den Gefahren des Klimawandels zu schützen.

Mit der Beschönigung und Verharmlosung meist irreparabler Schäden durch Eingriffe in klimarelevante Naturen verstießen die Verantwortlichen im Referat für Stadtplanung und Bauordnung bewusst und wissend gegen dringend einzuhaltende und zu priorisierende Zielsetzungen zum Natur- und Klimaschutz. Lebensgefahren für die jetzige und zukünftige Generationen würden - so schein es, billigend in Kauf genommen, weil wohl nicht exakt messbar und kausal kaum darstellbar und andere Ziele höher bewertet würden. Auch aus diesem Grund sei das Bauvorhaben im Landschaftsschutzgebiet mit Naturschäden, Baumfällungen und Vernichtung klimaaktiver Substanzen unisono abzulehnen.

Eine Wohnraumschaffung sei notwendig, aber in sinnvoller Harmonie mit der Natur. Beispielsweise sei das Großprojekt am Beginn der Hippelstraße/Ständlerstraße mit der Schaffung einer neuen Siedlung ein sinnvolles Projekt, denn hier seien ein freies Feld und das ehemalige Kieswerkgelände genutzt worden. Aber ein vorhandenes Biotop zu zerstören und mit mehrstöckigen Bauwerken zuzubauen, sei nicht mit den gegebenen Bedingungen vor Ort zu vereinbaren.

Im Billigungsbeschluss werde unter Kapitel 7. Naturschutz, Landschaftsbild, Umwelt in der Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung geschrieben, dass es nach Prüfung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung - Untere Naturschutzbehörde vertretbar sei, das Planungsgebiet im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets zu belassen, wenn seine landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen aufrechterhalten oder möglichst verbessert würden.

Der Einwendende bezieht sich auf § 3 Abs. 1 der Landschaftsschutzverordnung 900 der Landeshauptstadt München. Bereits durch die illegale Heckenrodung entlang der Fauststraße seien die „landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen“ des Planungsgebiets weder „aufrechterhalten“ noch „möglichst verbessert“ worden; dem Planungsgebiet sei unwiederbringlicher Schaden

zugefügt worden, der seit Jahren real fortbesteht, ohne dass eine Wiederherstellung des Schadens/der Hecke erfolgt sei. Dies würde, so die lapidare Aussage seitens der Landeshauptstadt München, im Rahmen der Realisierung der geplanten Bebauung erfolgen. Hierzu verweist der Einwendende auch auf die Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung im Billigungsbeschluss unter 7.6 Gehölze im Planungsgebiet, wonach der entstandene Verlust an Gehölzen im Rahmen der Umsetzung des Planungsvorhabens kompensiert werden solle. Der rechtsgläubige Einwendende sei sprachlos. Eine illegale Heckenrodung sei festgestellt worden. Eine Realisierung der geplanten Bebauung stehe in den Sternen, weil Gerichte entscheiden würden, ob diese Bebauung erfolgen werde oder nicht. Und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beugte möglicherweise Recht, indem es die offensichtlich real vorzunehmende Wiedergutmachung für Umwelt, Natur und Öffentlichkeit in Form der Wiederherstellung der Hecke unterlasse, mit der Begründung, im Rahmen einer offensichtlich noch nicht rechtskräftigen Bebauung würde dieser Schaden kompensiert werden. Somit schädige diese geplante Bebauung bereits jetzt seit geraumer Zeit die Natur im Landschaftsschutzgebiet, da die Hecke fehle, den Naturgenuss der Öffentlichkeit und auch das Landschaftsbild, weil die Hecke abgeholzt worden sei. Dem Planungsgebiet werde durch die geplante Bebauung und sei schon vorher durch den rücksichtslosen und unverantwortlichen Eigentümer in Form dieser Heckenrodung schwerer Schaden zugefügt worden; die Untere Naturschutzbehörde sei, obwohl im gesamten Planungsverfahren grundsätzlich aufgrund der gesetzlichen Vorschriften und im Besonderen wegen der hohen Bedeutung des Natur- und Landschaftsschutzes beteiligt, unfähig, diese Heckenrodung selbst festzustellen. Erst die massive Intervention der Öffentlichkeit führe zum Handeln der Unteren Naturschutzbehörde. Auch sei die Vernichtung eines Amphibienlaichgebiets im Becken des Schwimmbads auf dem Gelände allem Anschein nach wissentlich durch die Untere Naturschutzbehörde nicht verfolgt worden. Dazu werde eine ausdrückliche Begründung verlangt. Andernfalls fehle dieser wesentliche Sachverhalt in der Abwägung, womit diese nach Auffassung des Einwendenden zu Gunsten des Investors fehlerhaft wäre.

Es werde auch nicht erläutert und begründet, warum es vertretbar sei, das Planungsgebiet im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets zu belassen, wenn seine landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen aufrechterhalten oder möglichst verbessert würden. Dies erscheine banal, weil ein Landschaftsschutzgebiet, das bezüglich seiner landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen aufrechterhalten oder möglichst verbessert werde, selbstverständlich im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets belassen werden können sollte. Der Einwendende frage, warum dies überhaupt erwähnt werde. Man sei der Meinung, dass offensichtlich im Landschaftsschutzgebiet etwas passieren solle, was nicht verträglich mit den landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen sei, sondern dem Landschaftsschutzgebiet schade.

Dazu zählten eine mehrmonatige oder möglicherweise mehrjährige Großbaustelle mit intensivem Baustellenverkehr und -lärm und die in dieser Zeit neu errichteten massiven, blockförmigen, mehr als doppelt so hohen Gebäude

wie die bisher untergeordnete Bebauung, die auch viel dichter an Straße und Gehweg reichen würden als die bisherige untergeordnete Bebauung. Diese neuen Gebäude seien nicht mehr untergeordnet und kaum sichtbar, sondern dominierten und prägten fortan das Landschaftsbild im westlichen Teil des Grundstücks direkt neben den Nachbar*innen und Anwohner*innen des Schanderlwegs, wo quasi eine Gebäudemauer aus dem Boden gestampft werde, sozusagen als Ersatz für die illegal gerodete Hecke. Dies werde durch die vorgesehene Gehwegverbreiterung von 1 m, die erst durch die illegale Heckenrodung möglich geworden sei, da dort vorher eine Hecke gewesen sei, ins Landschaftsschutzgebiet hinein noch verschärft.

Dazu zähle weiterhin die anschließende intensive Nutzung als Privateigentumswohnbereich mit allen daraus resultierenden Rechten als Privateigentum, insbesondere gegenüber Natur und Umwelt.

Das Planungsgebiet werde teilweise ein reines Wohngebiet, nämlich da, wo die Gebäude um den Innenhofbereich herum angeordnet seien; dass in diesem reinen Wohngebietsbereich die landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen des Planungsgebiet aufrechterhalten oder möglichst verbessert werden könnten, erscheine ausgeschlossen. Sie blieben auch nicht gleich. Vielmehr verschlechterten sich diese durch die höheren Gebäude, die schlechtere Durchlässigkeit für migrierende Tiere insbesondere für fliegende migrierende Tiere, die intensivere und dauerhafte Nutzung dieser Gebäude, die Zunahme von Emissionen (insbesondere Licht, Lärm, Abgase, insbesondere im Dunkeln in den Abend- und Nachtstunden störten das Licht aus beleuchteten Fenstern und die „Angsträumebeleuchtung“ das Landschaftsschutzgebiet) und deren veränderte u.a. Dauer und Intensität. Damit werde auch zwangsläufig § 3 Abs. 1 LSV 900 für die Nachbar*innen und Anwohner*innen des Schanderlwegs, deren Grundstücke an das Grundstück angrenzen, verletzt, weil alle Kompensationsmaßnahmen auf der Ostseite der geplanten neuen Gebäudeblöcke erfolgten. Wäre dem nicht so, müsste im Umkehrschluss jedes Wohngebiet, dessen Gebäudeanordnung wie in dem Planungsgebiet ausgeführt werde, wobei die Gebäudeanordnung an ein Landschaftsschutzgebiet angrenze, Teil des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets oder selbst ein Landschaftsschutzgebiet werden können und die strengen Anforderungen an ein Landschaftsschutzgebiet erfüllen.

Das alles, was in den beiden vorstehenden Absätzen aufgezählt werde, scheine nicht zur LandschaftsschutzV 900, § 3 Abs. 1 zu passen. Trotzdem sei die Untere Naturschutzbehörde der Auffassung, durch die geplante Bebauung könnten im Planungsgebiet im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets die landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen aufrechterhalten oder möglichst verbessert werden. Hier werde durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und die Untere Naturschutzbehörde versucht, eine riesige Mogelpackung zu schnüren.

So werde versucht, durch eine vermeintliche landschaftliche und naturschutzfachliche Aufwertung von Teilen des Grundstücks, die nicht bebaut seien und nicht bebaut werden sollten/dürften, sowie durch zusätzliches Hinzuziehen neuer, bisher nicht von der ursprünglichen Sportanlage umfassten Flächen eine neue große Gesamtfläche zu schaffen und zu definieren, für die insgesamt die landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen

aufrechterhalten oder möglichst verbessert würden. Dies solle heißen, die Nachteile durch die geplante Bebauung würden angeblich durch diese vermeintliche landschaftliche und naturschutzfachliche Aufwertung von Teilen des Grundstücks wenigstens ausgeglichen.

Alleine das stelle nach der Auffassung des Einwendenden aber einen wesentlichen und unheilbaren Abwägungsmangel dar, weil durch dieses zusätzliche Hinzuziehen neuer, bisher nicht von der ursprünglichen Sportanlage umfassten Flächen kein objektiver Vergleich darüber möglich sei, ob die auf dem Grundstück/Gebiet der Sportanlage geplante Bebauung durch andere kompensierende Maßnahmen auf diesem Grundstück/Gebiet der Sportanlage ausgleichbar sei. Denn erst dadurch läge eine noch durch die Öffentlichkeit, Experten und/oder Gerichte zu überprüfende Begründung vor, ob/dass die landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen aufrechterhalten oder möglichst verbessert würden, trotz der geplanten Bebauung.

Es werde mit keinem Satz versucht zu klären, warum das so sein sollte.

Insbesondere werde nach Auffassung des Einwendenden unverantwortlich und sträflich versäumt festzustellen, welche Nachteile dem Planungsgebiet entstünden, welches Gewicht diese Nachteile hätten und welche Vorteile entstünden, welches Gewicht diese Vorteile hätten und warum dadurch insgesamt die landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen des neuen Grundstücks aufrechterhalten oder möglichst verbessert würden. Dabei seien alle Vorteile herauszurechnen, die durch zusätzliches Hinzuziehen neuer, bisher nicht von der ursprünglichen Sportanlage umfasste Flächen generiert würden. Dieses Vorgehen sei auch deshalb unverzichtbar, weil Teile des Planungsgebiets eine offensichtliche Abwertung erführen, wogegen andere Teile dieses Planungsgebiets natürlich eine Aufwertung erfahren müssten, die diese offensichtliche Abwertung kompensierten, damit wenigstens die landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen aufrechterhalten werden könnten.

Der Einwendende betone, dass er keineswegs gegen Wohnungsbau in München eingestellt sei. Der Einspruch richte sich spezifisch gegen das Vorhaben, ortsfremde und überdimensionale Wohnblöcke als Fremdkörper in ein Landschaftsschutzgebiet zu bauen und erfolge daher im Interesse von Naturschutz und künftiger Generationen im Angesicht des Klimawandels. Nachverdichtungen und andere große Bauprojekte in Trudering, auch in der Nähe des Landschaftsschutzgebiets (z.B. „Alexisquartier“ zwischen Friedrich-Creuzer-Straße und Ständlerstraße) würden vom Einwendenden auch als Unterstützer der Bürgerinitiative „Fauststraße 90“ ohne Weiteres respektiert. Umgekehrt fordere der Einwendende Respekt für die Belange des Naturschutzes und der kommenden Generationen ein. Man lehne daher den Bebauungsplan Nr. 2119 und den zugehörigen Flächennutzungsplan ab. Eine Opferung des Landschaftsschutzgebiets Truderinger Wald für ein paar Dutzend Wohnungen wäre unverhältnismäßig und kurzichtig.

Für eine Verunstaltung eines Landschaftsschutzgebiets wegen 76 Wohnungen sehe man keine Rechtfertigung, weder in Trudering, wo Tausende neue Wohnungen auf unkontroverser Bauland entstünden, noch anderswo.

Stellungnahme

Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsschutzgebiet

Für die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsschutzgebiet wird die Gesamtplanung des Bebauungsplans mit Grünordnung betrachtet. Insgesamt führt die Planung zu einer Erhöhung der landschaftlichen und ökologischen Qualitäten. Durch den Verbleib des Gebietes im Landschaftsschutzgebiet wird diese hohe landschaftliche und ökologische Qualität auch im Bereich der Wohnbebauung verfolgt. Die Voraussetzungen für den Verbleib im Landschaftsschutzgebiet werden erfüllt.

Baurechtsanfragen vor dem Bebauungsplanverfahren mussten seitens der Unteren Naturschutzbehörde bzw. des Referates für Stadtplanung und Bauordnung kritisch bzw. negativ betrachtet werden. Diese Beurteilung erfolgte unter Berücksichtigung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1209 sowie der daraus abzuleitenden Bauungsmöglichkeiten im Rahmen von erforderlichen Befreiungen. Hierzu waren auch die naturschutzfachlichen und -rechtlichen Belange zu bewerten.

Erst durch die Änderung des Planungsrechtes mit einem neuen Bebauungsplan mit Grünordnung wird der Weg aufgezeichnet, um die entsprechenden Planungsabsichten mit einer Wohnbebauung realisieren zu können. Dadurch werden nun die Belange der Umweltschutzes sowie die naturschutzrechtliche Würdigung umfassend neu dargestellt. Weitere Hinweise zu möglichen Eingriffen in das Landschaftsschutzgebiet sind auch unter Ziffer 10.

„Landschaftsschutzgebiet (Eingriffe in die Schutzgebiete) aufgeführt.

Versiegelungsbilanz

Die geäußerten Einwendungen zur Versiegelungsbilanz werden unter Ziffer 12. „Versiegelung“ der Einwandbehandlung umfassend beantwortet.

Klimaschutz

Die geäußerten Einwendungen zu klimabedeutsamen Fragen sind unter Ziffer 14. „Stadtklima; Frischluftzufuhr“ der Einwandbehandlung umfassend beantwortet.

Vergleich mit anderen Planungen (Friedrich-Creuzer-Str.)

Eine Abwägung bzw. ein Vergleich oder Gleichstellung des Vorhabens mit anderen, vorrangig im näheren räumlichen Umfeld gelegen Planungen, ist nicht möglich bzw. nicht zielführend.

Jedes Planungsvorhaben wird hinsichtlich seiner rechtlichen und fachlichen Ausgangslage hin überprüft und entwickelt. Dabei entstehen jeweils ortsspezifisch sehr unterschiedliche Planungsansätze und -möglichkeiten. Die Landeshauptstadt München ist dabei bestrebt, alle Stadtgebiete im Gleichklang je nach rechtlicher und fachlicher Ausgangslage zur Wohnraumschaffung heranzuziehen. Die entstehenden Umweltauswirkungen werden gutachterlich untersucht und im Umweltbericht zusammengestellt. Die Möglichkeiten des Ausgleichs und der Kompensation der entstehenden Umweltauswirkungen sind vorhabens- und standortspezifisch jeweils bezogen auf die örtlichen und naturräumlichen Gegebenheiten, vom Planungsvorhaben selber und der

Schwere des Eingriffs abhängig. Dadurch entstehen jedesmal spezifische Lösungsansätze, die in der Regel nicht auf andere Projekte übertragbar sind. Die Landeshauptstadt hat dabei die privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nicht abwägbare Belange, z.B. des strengen Artenschutzes, sind vollständig zu berücksichtigen und werden, im vorliegenden Fall durch das artenschutzrechtliche Gutachten belegt, vollzogen.

Heckenrodung

Die widerrechtliche Rodung der Hecke entlang der Fauststraße in einem Umfang von ca. 75 m wurde durch Mitarbeitende des Referates für Stadtplanung und Bauordnung im Rahmen eines Ortstermines festgestellt und unverzüglich an die zuständige Dienststelle der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt. Diese hat den Sachverhalt in eigener Zuständigkeit fachlich und juristisch im Rahmen einer Anhörung beurteilt. Die behördliche Aufnahme und Aufarbeitung lag zeitlich vor den Einwendungen und Anzeigen aus der Bürgerschaft. Die Beurteilung der Schwere des widerrechtlichen landschaftsschutzrechtlichen Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen zur Wiederherstellung obliegen allein der Unteren Naturschutzbehörde. Eine korrekte fachliche Beurteilung ist auch aufgrund des Vorliegens der Strukturanalyse als Bestandsaufnahme möglich. Wertgebende, noch zu erhaltende Bäume wurden nicht beseitigt und sind noch vorhanden. Diese zum Teil aus nicht heimischen Ziersträuchern (z.B. Goldregen) bestehende Baum- und Strauchhecke stellt im Gegensatz zu der im Westen des Planungsgrundstückes stockenden und bedeutsamen Baumhecke in der Abwägung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zur Umsetzung des Vorhabens kein unüberwindbares naturschutzfachliches und landschaftsbildrelevantes Hindernis dar. Die Beseitigung eines wesentlichen Teils dieser Hecke wäre im Rahmen der baulichen Umsetzung des Planungsvorhabens ohnehin erforderlich geworden. Dementsprechend liegt hier die zeitliche Vorwegnahme einer späteren Heckenrodung vor. Die Untere Naturschutzbehörde kam in der Bewertung der vorzeitigen Heckenbeseitigung zum Schluss, dass der Rahmen der Begrünungsmaßnahmen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes den entstandenen Schaden kompensieren kann. Daher ist auch eine Wiederherstellung der Hecke bzw. Umsetzung von anderweitigen Begrünungsmaßnahmen als Ausgleich vor Abschluss der baulichen Maßnahmen nicht zielführend.

Die bereits gerodete Hecke im Planungsgebiet ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Im Stadtratsbeschluss vom 18.07.2019 zu Bürgerversammlungsempfehlungen der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 15 Trudering-Riem am 08.11.2018 wird hierzu unter anderem folgendes ausgeführt: Hinsichtlich der Beseitigung der Sträucher und Hecken im Bereich des Parkplatzes und der Tennisplätze hätte es korrekterweise einer Erlaubnis nach der Landschaftsschutzverordnung bedurft. Die betreffende Ordnungswidrigkeit wurde durch die zuständige Bußgeldstelle geklärt. Eine Wiederherstellung der gerodeten Hecke zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist vor dem Hintergrund der laufenden Planungen nicht sinnvoll. Als Referenzzustand gilt der Zustand des Geländes im Jahr 2014, als erste

Strukturtypenkartierungen und artenschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt wurden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die entfallenen Strukturen ausgeglichen. Dies wird durch entsprechende Satzungsbestimmungen oder vertragliche Regelungen sichergestellt. Sollte das Bebauungsplanverfahren nicht zum Abschluss oder der Bebauungsplan mit Grünordnung nicht zur Umsetzung kommen, besteht die Möglichkeit, die erforderlichen Ausgleichs-/Wiederherstellungsmaßnahmen nachträglich anzuordnen.

Amphibien-Laich

Ebenso sind die Darstellungen zum Vorkommen eines Amphibien-Laichs nicht korrekt. Das Vorkommen von wenigen Individuen des Laubfroschs und der Erdkröte im noch vorhandenen Schwimmbad des Erholungsgeländes sind durch das artenschutzfachliche Gutachten erläutert und hinsichtlich der Maßnahmen zur Beseitigung weiterer Schädigungen der beiden betroffenen Arten ausgeführt. Die Untere Naturschutzbehörde wurde über das Vorkommen durch den sachverständigen Gutachter informiert. Über die Maßnahmen zur Gefahrenbeseitigung für die beiden betroffenen Arten bestand seitens Unterer Naturschutzbehörde Einverständnis. Diese einmaligen Vorkommnisse stellen keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1, 2 oder 3 BNatSchG dar und sind überdies nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens

Belange des Artenschutzes und Licht

Das artenschutzfachliche Gutachten hat sich mit der Fragestellung des Schutzes von Amphibien und den vorgefundenen Spezies im ehemaligen Schwimmbad des Freizeitgeländes umfassend auseinandergesetzt. Zur Einschränkung der Auswirkungen der Lichtemissionen für die betroffene Fauna, hier vor allem nachtaktive Insekten, werden Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag gesichert und sind im Rahmen des Bauvollzuges umzusetzen.

Verzichtserklärung des ehemaligen Eigentümers

In einem Einwand wird auf eine Verzichtserklärung vom 18.09.1969 Bezug genommen. Die Verzichtserklärung wurde damals von der früheren Eigentümerin Neue Heimat Bayern unterzeichnet. Sie bekundet darin ihr Interesse an der Aufstellung des damaligen Bebauungsplans und verzichtete gleichzeitig auf etwaige Ansprüche gegenüber der Landeshauptstadt München. Sie stand im Zusammenhang mit der Tatsache, dass für das geplante Vorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Befreiungen bezüglich des vorhandenen Bauliniengefüges erforderlich waren und das geplante Vorhaben daher und auch unter landschaftsschutzrechtlichen Gesichtspunkten in der Aufstellung eines Bebauungsplans mündete. Die Baugenehmigung wurde zeitlich vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erteilt. Das Baurecht hätte zum damaligen Zeitpunkt der Eigentümerin eine massivere Bebauung ermöglicht. Die Lokalbaukommission forderte entsprechend vor Ausfertigung des Genehmigungsbescheids eine Erklärung des Eigentümers über die Anerkennung der künftigen Festsetzungen. Durch die Verzichtserklärung sollte die

Landeshauptstadt München vorrangig vor etwaigen Entschädigungsansprüchen durch die Eigentümerin geschützt werden, nicht aber ein ab 1969 für alle Zeit geltender Baurechtsverzicht herbeigeführt werden.

Die damalige Situation ist mit der gegenwärtigen zudem nicht mehr vergleichbar. Die Landeshauptstadt München hat ihre Planungsabsichten nunmehr geändert und die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung beschlossen. Im Gegensatz zu damals ist keine Verringerung des Baurechts sondern eine andere, dem Standort entsprechende Entwicklung vorgesehen. Die Situation der Aufstellung eines anderen als dem damals vorgesehenen Bebauungsplans ist in der Verzichtserklärung nicht geregelt. Insofern sind keine Wirkungen auf die gegenständliche Planung erkennbar.

Störung durch Baustellenlärm und -verkehr

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 7.3.5. Baustellenverkehr und unter Ziffer 15.1. Lärm, Baustellenlärm verwiesen.

Geplante Gebäudehöhe

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.3. Landschaftsbild, Gebäudehöhen – Einfügung in die Umgebung verwiesen.

11. Eingriff in Natur und Landschaft, (Ausgleichsmaßnahmen)

11.1. Ausgleichsmaßnahmen

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beziehe sich auf den Leitfaden Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) und dieser sei auch Teil der Unterlagen in der Auslegung. Auf Seite 18 des Leitfadens stehe: „Danach gehört es zu den vorrangigen Aufgaben der Gemeinde, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schonen, zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Gemeinde sollte statt einer Wohnbebauung des Grundstücks Fauststraße 90 die Renaturierung der bestehenden Sport- und Grünanlage fordern, was die Einwendenden auch förderten.

Für die Verletzung eines Landschaftsschutzgebiets wegen ca. 80 Wohnungen sehe man keine Rechtfertigung, weder in Trudering, wo Tausende neue Wohnungen auf unkontroverser Bauland entstünden, noch anderswo.

Auf jeden Fall würde eine Bebauung mit sieben Wohnblöcken der geplanten Art und Größe ortsfremd und überdimensional den Charakter des Landschaftsschutzgebiets beeinträchtigen, die Natur schädigen und das Landschaftsbild verunstalten.

Die naturschädigende Wirkung werde implizit vom Bebauungsplan selbst anerkannt, indem er Ausgleichsmaßnahmen ankündige, die ohne die geplante Bebauung gar nicht notwendig wären. Die Ausgleichsmaßnahmen stünden jedoch in keinem angemessenen Verhältnis zu dem drohenden Schaden am Landschaftsschutzgebiet.

Die angepriesene Ausgleichsmaßnahme neben den Wohnblöcken, nämlich die Umwandlung von Fichtenwald in Laubmischwald, stehe in keinem sachlichen

Zusammenhang mit den Wohnblöcken. Wenn eine solche Umwandlung forstwirtschaftlich oder landschaftsschutzrechtlich erwünscht oder geboten sei, könne und müsse sie ohne Schädigung durch Wohnblöcke durchgeführt werden. Wenn sie durchgeführt werde, rechtfertige sie nicht eine Schädigung des Landschaftsschutzgebiets durch Wohnblöcke.

Die vermeintliche Ausgleichsmaßnahme schaffe keine Ausgleichsfläche, das heißt keinen Ausgleich für den flächenmäßigen Verlust des Landschaftsschutzgebiets, sondern stelle lediglich das Landschaftsschutzgebiet-Fragment, das nach einer Bebauung übrig bleiben würde, als aufgewertet dar. Die Bodenversiegelung nähme durch sieben Wohnblöcke und deren großflächige Unterkellerung samt Tiefgaragen signifikant zu. Die drohende Zunahme der Versiegelung gegenüber der bestehenden Sportanlage mit Tennisplätzen und Grünflächen sei offensichtlich und könne durch jedes unabhängige Gutachten belegt werden.

Daher sei die geplante Wohnbebauung schon wegen der flächenmäßigen Reduzierung des Landschaftsschutzgebiets und wegen der unmittelbaren Schädigung der Natur im Landschaftsschutzgebiet abzulehnen.

Laut „8. Eingriff und Ausgleich“ auf Seite 96 des Billigungsbeschlusses solle gegeben sein, dass aufgrund der kompakten, flächensparenden städteplanerischen Konzeption einerseits und der vorhandenen Bebauung und Versiegelung andererseits die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Eingriffe gemäß §§ 14 und 15 BNatSchG in Natur und Landschaft verursache, die ausgeglichen werden müssten. Laut § 14 BNatSchG seien Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen könnten. Man frage, wieso es keiner Begründung der Behauptung von unterer Naturschutzbehörde und Referat für Stadtplanung und Bauordnung bedürfe, dass nämlich aufgrund der kompakten, flächensparenden städteplanerischen Konzeption einerseits und der vorhandenen Bebauung und Versiegelung andererseits die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Eingriffe gemäß §§ 14 und 15 BNatSchG in Natur und Landschaft verursachten, die ausgeglichen werden müssten. Der Verweis auf eine Berechnung, die im Umweltbericht in Kapitel 9.4. des Billigungsbeschlusses erläutert würde und eine Begründung enthalten könnte, gehe ins Leere. Im Kapitel 9.4. gäbe es keine Berechnung.

Zunächst wäre seitens unterer Naturschutzbehörde und Referat für Stadtplanung und Bauordnung festzustellen gewesen, ob Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen erfolgten. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und die untere Naturschutzbehörde beschränkten sich aber darauf, die kompakte, flächensparende städteplanerische Konzeption einerseits und die vorhandene Bebauung und Versiegelung andererseits als Gründe (nicht Begründung) zu benennen, weswegen die Umsetzung des Bebauungsplanes kein Eingriff gemäß §§ 14 und 15 BNatSchG sei. Nach Auffassung des Einwendenden habe der geplante Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes jedoch definitiv Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen zur Folge.

So seien die Grundflächen der geplanten sieben Gebäudeklötze in Lage, Umfang

usw. nicht gleich der Grundfläche der bestehenden Sportanlage, was eine Veränderung der Gestalt sei. Diese habe Folgen, weil eine fiktive Gebäudeumfassende oder Gebäudeumspannende, also eine Linie, die alle Bauwerke umgreife, eine viel größere Fläche zu betreffen, zu beschweren scheine, als dies bei der existierenden Sportanlage der Fall sei. Die geplante Bebauung beanspruche von / entziehe der Natur und dem Landschaftsschutzgebiet auf andere Weise und in viel gravierenderer Qualität Fläche und Volumen als die bestehende Sportanlage; auch wegen der geplanten Wohnnutzung 24 Stunden an sieben Tagen in der Woche. Auch dominiere die geplante Bebauung wegen eines Heranrückens an die Straße im Norden und an den Bannwald im Süden, wegen der viel größeren Höhe und wegen der optischen und mechanisch-gegenständlichen Riegel- / Mauerbildung viel mehr als die bestehende Sportanlage.

Auch werde ein riesiger monolithischer Tiefgaragenkörper im Boden vorgesehen, der ebenfalls eine Veränderung der Gestalt des Bodens und dessen Funktion zur Folge habe.

Weiterhin sei die Nutzung der Grundfläche eine andere, nämlich nicht mehr Freizeitsport sondern Wohneigentumsnutzung mit allen daraus resultierenden Nachteilen für Nachbarn und Landschaftsschutzgebiet.

Es wäre jetzt zu klären, ob dadurch die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigt seien und zwar erheblich. Dies im Rahmen einer Abwägung vorzunehmen, sei Aufgabe des Referats für Stadtplanung und Bauordnung und der unteren Naturschutzbehörde. Dass diese Abwägung noch nicht vorliege trotz vorliegendem Billigungsbeschluss, zeige nach Auffassung des Einwendenden die Fähigkeit und Geeignetheit von unterer Naturschutzbehörde und Referat für Stadtplanung und Bauordnung, derartige Bauprojekte in einem Landschaftsschutzgebiet durchführen zu können. Es scheine beides nicht gegeben. Bauen und / im Landschaftsschutzgebiet passten ohnehin nicht zusammen. Laut § 15 BNatSchG sei, soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden könnten, dies zu begründen. Demnach dürfe ein Eingriff nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen seien und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft an Belangen im Rang vorgingen. Man fordere Referat für Stadtplanung und Bauordnung und untere Naturschutzbehörde auf, die Abwägung aller Anforderungen bezogen auf § 15 BNatSchG gründlich und transparent und öffentlich zugänglich zu machen. In Kapitel 9.3. „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ sowie Kapitel 9.3.1. „Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt“ des Billigungsbeschlusses übersähen Referat für Stadtplanung und Bauordnung und untere Naturschutzbehörde diese Überlegungen des Einwendenden. Referat für Stadtplanung und Bauordnung und untere Naturschutzbehörde beschränkten sich auf das Maß der Neuversiegelung, von dem sie behaupteten, dass es nicht über das vorhandene Maß hinausgehe. Dabei würden wesentliche Aspekte übersehen. Dies stelle nach Auffassung des Einwendenden einen schwerwiegenden Abwägungsmangel dar. Referat für Stadtplanung und Bauordnung und untere Naturschutzbehörde hätten irgendwelche ominösen wesentlichen Voraussetzungen aufgestellt / definiert. Dabei spiele das Maß der

Neuversiegelung eine zentrale Rolle und sei der einzige quantifizierbare, harte Fakt. Wenn also das Maß der Neuversiegelung passe, dann sei der Freifahrtschein für die Bebauung da, denn dann seien alle ominösen wesentlichen Voraussetzungen erfüllt und es dürfe gebaut werden. Wenn also das Maß der Neuversiegelung das einzige sei, was gemäß Bundesnaturschutzgesetz tangiert werde, dann müsse dieses Maß der Neuversiegelung durch Referat für Stadtplanung und Bauordnung und untere Naturschutzbehörde so gelenkt werden können, dass sichergestellt werden könne, dass nicht das lästige Bundesnaturschutzgesetz greife und Ärger mache.

Stellungnahme

Ausgleichsmaßnahmen

Grundsätzlich muss zwischen den Darstellungen zu Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff und dem Wirken des Vorhabens auf das Landschaftsschutzgebiet unterschieden werden.

Der naturschutzrechtliche Eingriff wird in der Landeshauptstadt München auf der Grundlage des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, i.d.F. von 2003 im Rahmen der Bauleitplanung ermittelt. Anderweitige Ermittlungsverfahren finden hierfür keine Anwendung.

Die Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsschutzgebiet und der daraus möglichen resultierenden Maßnahmen obliegt der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen ihrer landschaftsschutzrechtlichen Würdigung und der Erteilung einer In-Aussichtstellung zulässiger Baumaßnahmen. Diese wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung erteilt.

Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die Regelungen der §§ 14 und 15 BNatSchG zu Eingriff und erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen finden im Bauleitplanverfahren keine Anwendung. Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Aufstellung der Bebauungspläne gemäß § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB festgeschrieben. Insbesondere auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. In diesem Rahmen gilt es auch die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen. Die bei der Abwägung zu berücksichtigenden umweltschützenden Belange sind in § 1 a BauGB speziell hervorgehoben. Welche Belange jeweils abwägungsrelevant sind und mit welchem Gewicht sie in die Abwägung einzustellen sind, muss im konkreten Einzelfall ermittelt werden. Es ist die Aufgabe der Gemeinde, dies individuell festzustellen.

In der Abwägung muss die Gemeinde sich vor allem mit gegenläufigen Interessen auseinandersetzen. Den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 BauGB können etwa im Einzelfall die in § 1 Abs. 6 Nrn. 2 und 8 BauGB genannten Belange - z. B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Belange der Wirtschaft, Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen - gegenüberstehen. Die Belange sind nach § 1

Abs. 7 i. V. m. § 1a Abs. 2 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Beschluss vom 31.01.1997 (DVBL. 1997, S. 1112) festgestellt, dass die Belange von Natur und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen keinen abstrakten Vorrang haben.

Die Bedeutung der einzelnen Schutzgüter sowie die Abwägung untereinander und gegeneinander ist für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 in der Begründung zur Satzung erläutert und im Umweltbericht umfassend dargestellt.

Die rechtliche Grundlage für die Fragestellungen zur Eingriffsregelung und dem erforderlichen Ausgleich ergibt sich ebenfalls aus § 1a Abs. 3 BauGB.

Die fachliche Grundlage zur Eingriffsermittlung, bei der der Versiegelungsgrad einen wesentlichen Faktor darstellt, ist der oben genannte Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ und hat sich im Referat für Stadtplanung und Bauordnung in seiner Anwendung seit seiner Einführung bewährt. Die Heranziehung aller vorhandenen befestigten und überbauten Flächen als Ausgangsgröße in der Bestandsversiegelung entspricht einer bewährten Berechnungspraxis und erfüllt damit den Wortlaut des § 1a Abs. 3 BauGB „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Nicht berücksichtigt in der vorliegenden Versiegelungsbilanz ist, dass mit den Festsetzungen des derzeit noch gültigen rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1209 mehr Baurecht umsetzbar wäre und folglich bereits aktuell auch mehr Flächen durch den Eigentümer für die zulässigen Nutzungen versiegelt werden könnten.

Das geplante Bebauungsplan-Konzept ist mit der Vorgabe „keine Mehrung der vorhandenen Versiegelung“ erfolgt. Die Bewertung der Ausgangslage für die Eingriffsermittlung (Eingriffsschwere) hinsichtlich der überbauten, versiegelten und befestigten Flächen wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die vorgeschlagenen Parameter und Werte zur Anrechenbarkeit wurden diskutiert und für die weiteren Berechnungsansätze gemeinsam festgelegt.

Der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde gemäß der gesetzlichen Vorgaben vollumfänglich Rechnung getragen.

Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet, In-Aussichtstellung der Unteren Naturschutzbehörde

Die Würdigung des Vorhabens im Kontext einer erforderlichen landschaftsschutzrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Naturschutzbehörde beurteilt das Verhältnis der Planung zu den Regelungen der Landschaftsschutzverordnung vom 09.10.1964. Dies ist mit den Stellungnahmen im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens sowie im Rahmen der vorgeschriebenen Behördenbeteiligung mehrfach erfolgt. Zur Abwägung einer In-Aussichtstellung gegenüber einer etwaigen Abänderung der Gebietskulisse des Landschaftsschutzgebietes (Herausnahme aus dem Umgriff als Alternative) wurden zum einen die Voraussetzungen für das Planungsvorhaben (Vermeidungsmaßnahmen) benannt sowie Maßnahmen zur Stärkung des

Landschaftsschutzgebietes (funktionaler Ausgleich) als erforderlich erachtet. Die Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung sichert die Aufrechterhaltung bzw. führt sogar zu einer Verbesserung seiner landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen, hier vor allem durch die Verbreiterung und Stärkung des Grünkorridders und landschaftlichen Waldverbundes. Die vorgesehene Planung ermöglicht den Verbleib des Planungsgebietes im Landschaftsschutzgebiet, wodurch kein flächenmäßiger Verlust des Landschaftsschutzgebietes entsteht.

Waldumbau

Die waldbaulichen Umbaumaßnahmen im städtischen Flächenanteil Flurstück-Nr. 2253/1, Gemarkung Perlach, der auch im Umgriff des Bebauungsplanes liegt, sind nicht aus dem Erfordernis der Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2119 entwickelt. Der Waldumbau ergänzt die naturschutzfachlichen und landschaftlichen Maßnahmen und ersetzt die bisherige flächenhafte Festsetzung als öffentliche Grünanlage, um dem Ziel des Waldverbundes deutlich Rechnung tragen zu können. Die vorgenommene Festsetzung Wald sichert diese Forstfläche zukünftig unter den Voraussetzungen und Bedingungen des Waldrechtes gegenüber den geltenden rechtlichen Regelungen der Grünanlagensatzung (z.B. bzgl. Verkehrssicherungspflicht).

11.2. Vogelschlag

Man beziehe sich auf Vermeidungsmaßnahmen.

Im Umweltbericht werde unter Punkt 9.3.1 des Billigungsbeschlusses ausgeführt, dass zur Vermeidung des Kollisionsrisikos für Vögel an Glasfassaden entsprechende Vorkehrungen (Gliederung der Fassade, Verwendung von Vogelschutzglas, Integration von Gestaltungselementen) getroffen werden müssten. Diese Maßnahmen sollten im Bauvollzug geregelt werden. In den Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf seien keinerlei Regelungen dazu getroffen. Die gewünschte Regelung im Bauvollzug laufe ins Leere und die Umsetzung dieser Maßnahmen sei nicht gewährleistet.

Stellungnahme:

Zur Vermeidung von Vogelschlag werden bei Vorliegen anzunehmender Gefährdungspotentiale für Vogelpopulationen im Rahmen von Festsetzungen oder im städtebaulichen Vertrag regelmäßig Regelungen getroffen. Dies liegt z.B. bei großflächigen Glasfassaden, Hochhäusern oder Lärmschutzwänden aus Glas vor.

Ein derartiges Gefährdungspotential im Planungsgebiet wird weder im Artenschutzgutachten dargestellt noch durch die Untere Naturschutzbehörde gesehen. Weder das Vorhaben als Ganzes noch die einzelnen Baukörper weisen derartige Gefährdungspotentiale auf und sind bezüglich des Risikos für Vögel mit den umliegenden Bebauungen gleichzusetzen.

Unter Pkt. 9.2.2.2 bzw. 9.3.1. des Umweltberichtes wird auf die Möglichkeiten der Verankerung derartiger Schutzmaßnahmen im Bauvollzug hingewiesen. Der fachliche Hinweis dient dem Planungsbegünstigten bzw. späteren Bauherrn und der Baubehörde einschließlich der Naturschutzbehörde bei Bauausführung im

Besonderen darauf zu achten, dass keine Gefährdung entsteht.

12. Versiegelung

Mehrere Einwender*innen seien der Ansicht, dass der Bau zusätzliche Versiegelung schaffe.

Man widerspreche dem bisherigen Prozessverlauf und fordere Aufklärung/Transparenz hinsichtlich angeblicher Vermessungs- und Versiegelungswerte. Die Berechnungen des bisherigen Versiegelungszustandes seien nicht unabhängig erfolgt. Man fordere eine unabhängige Überprüfung. In Waldtrudering werde eine rücksichtslose extreme Flächenversiegelung betrieben auf Kosten der Natur, den Tieren und der Menschen. Man sei gegen die Versiegelung der Grünfläche. Man befürchte Bodenvernichtung durch die Bauarbeiten.

Mehrere Einweder*innen seien der Ansicht, dass entgegen der Aussage des Bauherrn bzw. Investors das Grundstück nicht überwiegend versiegelt sei. Ein Großteil des Grundstückes bestehe aus Wiesen, Hecken und altem Baumbestand.

Die Planung werfe bereits erhebliche Zweifel an den Berechnungen (zu Gunsten) des Bauträgers auf. Man sei der Ansicht, dass es mehrmals eine falsche Berechnung der Zufahrtsstraße und auch der geplanten Versiegelung gegeben habe.

Die Berechnung der aktuell versiegelten Fläche des Geländes Fauststraße 90 werde nicht nachvollziehbar dargestellt. Die tatsächlich versiegelte Fläche sei geringer als ausgewiesen. Also müsse auch die Versiegelung beim Bauvorhaben geringer ausfallen.

Die Berechnung der Versiegelung sei von einem neutralen Institut mit neutralem Auftraggeber zu erstellen. So könne man auf einem Geländeplan nachvollziehbar darstellen, welche Teilfläche einbezogen würden. Man weise eine geplante Versiegelung von 5.690 m² aus. Es bleibe unklar, ob die Gehwegverbreiterung darin enthalten sei oder hinzuzurechnen sei und wie groß diese Fläche sein werde. Es werde gefragt, ob in der geplanten Versiegelung Dachüberstände, überstehende Balkone und Dächer von Fahrradabstellplätzen sowie überstehende Dächer von Treppen berücksichtigt seien. Sie würden verhindern, dass der darunterliegende Boden bewässert werde und sich eine gesunde Bodenbiologie entwickle. Sie seien also in der Versiegelungsbilanz zu berücksichtigen.

Die gelieferten Daten zur Versiegelungsbilanz seien nachweislich fehlerhaft. Dargestellt werden solle vom Investor und vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine Verminderung der versiegelten Böden nach Vollendung des geplanten Bauvorhabens. Doch Fehler würden auch durch ständiges Wiederholen nicht zur Wahrheit. Die reale Erfassung und die Zugrundelegung einer behördlichen Vorgabe, die verbindlich, nachweisbar und kontrollierbar sei, überzeuge erheblich mehr als willkürlich und bisher kaum geprüfte Standards und laufende Abweichungen. Diese Methode erwecke Zweifel, auch bei

Juristen*innen, und nähre den Verdacht der Willkür.

Im Aufstellungsbeschluss des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom Oktober 2016 und in den folgenden Jahren hätte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mehrmals und erkennbar unprofessionell jeweils voneinander abweichende Angaben und Daten zur Versiegelung geliefert. Von einer exakten und verlässlichen Erfassung scheine das Referat für Stadtplanung und Bauordnung weit entfernt zu sein. Das Vertrauen in die Behörde sinke. Das vom Investor beauftragte Architektenbüro habe im Jahr 2020 eine Versiegelungsbilanz „auf der Grundlage“ der vom Erfassungsbüro exakt erfassten Vermessungsdaten erstellt. Dabei weiche das Architektenbüro merklich nach oben ab. Dies erhöhe somit den Ist-Bestand. Man frage warum dies so sei. Aktuell versiegelte Flächen würden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung und vom Architektenbüro höher gelistet als es eine behördliche Empfehlung vorsehen würde. So würden seit Jahrzehnten aufgelassene und offene Tennisplätze als zu 50 % versiegelt gewertet. Man frage, warum die fachlich nicht begründete und auch nicht begründbare Vorgabe vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung übernommen worden sei.

Flächen würden auch vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung als versiegelt erfasst, die gering (Stellplätze mit wasserdurchlässigen Rasengittersteinen) oder gar nicht mehr (alter Spielplatz) versiegelt seien. Man frage, warum dies so sei.

Im Planungsumgriff tauche eine bebaute Fläche auf, die auf städtischem Grund zu Privatzwecken und ohne Baugenehmigung errichtet worden sei und nun als voll versiegelte Fläche dem Ist-Bestand zugeschlagen werde. Man frage, warum dies so sei.

Im künftigen Bestand werde etwa die Hinzurechnung des geplanten Spielplatzes vollständig unterlassen. Die Liste sei unvollständig, doch ergebe sich alleine daraus der strenge Eindruck, dass Erfassungsmängel und in Folge massive Abwägungsfehler gemacht worden seien.

Vermutlich gezielt solle der Eindruck erweckt werden, als sinke mit der Bebauung die versiegelte Fläche im Baugebiet. Die Forderung der Bürger*innen bei den Bürgerversammlungen Trudering-Riem an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nach Erstellung einer qualifizierten Versiegelungsbilanz durch eine*n unabhängigen Spezialisten*in sei ungehört geblieben, ebenso eine klärende und umfassende Gegenüberstellung von Daten und Angaben zwischen Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Bürgerinitiative ungeachtet von Zusagen. Man frage, warum dies so sei.

Tatsache sei den wahren Erhebungen und Zahlen nach, dass mit dem Bauvorhaben die Versiegelung im Landschaftsschutzgebiet massiv steigen werde und zwar um rund 700 m² oder 14 % auf rund 5.800 m². Vorgehensweise des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und des Investors und die vorgelegten „Ergebnisse“ seien heftigste Gründe, das Bauvorhaben abzulehnen.

Die Versiegelung sei ein wichtiges Thema in Zeiten des Klimawandels und der Starkregen-Ereignisse. Daher werde zu Recht und mit hoher Priorität eine Reduzierung der Versiegelung gefordert. Die gelieferte Versiegelungsbilanz sei jedoch fehlerhaft und solle eine Reduzierung darlegen, obwohl die Versiegelung tatsächlich massiv erhöht werde.

Mehrere Fehler würden sich zu einer gravierenden Abweichung addieren. Folgende Fehler seien zu erkennen:

1. Im Bestand seien die versiegelten Flächen zu hoch angesetzt. Sie würden in der Versiegelungsbilanz um 60 m² höher liegen als in dem zu Grunde liegenden Aufmaß.

Bei der folgenden Gegenüberstellung würden die 1.296 m² Spiel- und Sportflächen aus der Versiegelungsbilanz (50% Anrechnung) 2.592 m² Bruttofläche für die Vergleichbarkeit mit den Bruttoflächen im Aufmaß ergeben. Die Gehwege außerhalb des Grundstücks seien in der Gegenüberstellung gesondert ausgewiesen und entsprechend gesondert aufgeführt.

	Aufmaß Vermessungsbüro	Versiegelungsbilanz Architektur büro
Spiel- und Sportflächen	2.655	2.592 (Bruttofläche = 2 * 1.296 m ²)
Gebäude, Nebengebäude	1.667	1.731
Mauern, Sitzbänke	64	
Befestigte Flächen	1.911	2.515 (Bruttofläche = (2778-263) m ²)
Parkplatzflächen	481	
Summe	6.778	6.838
Gehweg außerhalb des Grundstücks	263	263
Total	7.041	7.101

2. Auf dem Flurstück 2253/1 seien für PKW-Stellplätze und Carports ca. 139 m² versiegelte Fläche einberechnet, die im Plan entfallen würden. Da es sich hierbei um nicht genehmigte Bauten handeln würde, sei deren Versiegelung bzw. Entsiegelung (nach Abbau) völlig unabhängig vom Bebauungsplan und dürfe daher gar nicht in die Bilanz einbezogen werden. Völlig unzulässig sei die Berechnung auf der Bestandsseite, ohne sie auf der Planungsseite aufzuführen.

3. Auf dem Grundstück befinde sich ein Sandspiel, das in der Strukturtypenkartierung als „stark vererdet“ charakterisiert werde. Bilder in der Strukturtypenkartierung würden zeigen, dass hier inzwischen tatsächlich eine Renaturierung stattgefunden habe. Dieses Sandspiel würde sich in der Versiegelungsbilanz auf der Bestandsseite mit 110 m² Versiegelung finden. Umgekehrt seien für das Bauvorhaben 2 Spielplätze vorgesehen. Man führe den Billigungsbeschluss an, nach dem im östlichen Teil des Planungsgebietes eine öffentliche allgemein zugängliche Grünfläche (ca. 747 m²) mit einem naturnah gestalteten Kinderspielplatz geschaffen werde. Den Bewohner*innen des neuen Quartiers stünden zukünftig ca. 4.300 m² private Grünfläche, ein Quartiersplatz

von ca. 600 m² zur Verfügung. Die erforderlichen Kinderspielflächen von etwa 340 m² könnten innerhalb der gemeinschaftlich nutzbaren Flächen untergebracht werden. In der Versiegelungsbilanz seien diese beiden Spielplätze auf der Planseite nicht aufgeführt. Auch hier handele es sich um einen Fehler, der ein weiteres Ungleichgewicht erzeuge. Entweder müsse das Sandspiel aus dem Bestand genommen werden (da ohnehin stark vererdet) oder die neuen Spielplätze müssten anteilmäßig auf der Planseite aufgeführt werden.

4. Bei den Stellplätzen sei der östlichste Teil mit irrtümlich als Zufahrtsweg und folglich mit 100% Versiegelung berechnet worden. Tatsächlich sei diese Fläche wie die übrigen Stellplätze mit einem Belag aus Rasengittersteinen versehen. Daher müssten diese Stellplätze (wie die übrigen) den teilversiegelten Flächen zugerechnet werden. Bei einer Größe von ca. 26 m² sei hier der Bestand um ca. 13 m² zu hoch berechnet worden.

5. Es seien diverse Fehler in der Versiegelungsbilanz enthalten, die sich zu einer signifikanten Abweichung summieren würden. In Summe betrage die fehlerhafte Überhöhung bei der Bestandsberechnung mindestens: $60 + 139 + 110 + 13 = 322 \text{ m}^2$

Der Bestand betrage demzufolge maximal 5.483 m² versiegelte Fläche.

6. Bauraumüberschreitung: Der Billigungsbeschluss sehe eine erhebliche Bauraumüberschreitung vor: Es werde § 5 Bauraumüberschreitung zitiert. Laut Planungsunterlage seien mindestens 5 Längsseiten der Gebäude in den Grünbereich orientiert. Balkone auf diesen Seiten würden zusätzliche Versiegelung erzeugen. Im Schnitt seien 20 m Länge dieser Längsseiten anzunehmen (Abschätzung aus Gesamtwohnfläche -> Grundfläche pro Block), d. h. $20/2 \text{ m} * 2 \text{ m} = 20 \text{ m}^2$ pro Seite, d. h. in Summe 100 m² zusätzliche Versiegelung bei 5 Blöcken. Weitere zusätzliche Versiegelung durch überdachte Treppenabgänge, Fahrradrampen sowie Fahrrad-Stellplätze sei möglich, könne aber hier nicht abgeschätzt werden, da deren Lage nicht beschrieben sei.

7. Bei der Berechnung der versiegelten Flächen sei für Sportflächen und Stellplätze ein Versiegelungsgrad von 50 % angenommen worden. Eine Berechnung mit Abflussfaktoren des Bayerischen Landesamts für Breitband, Vermessung und Digitalisierung würde den Versiegelungsgrad des Bestandes nochmals erheblich reduzieren, da der Großteil dieser Flächen (ehemalige Tennisplätze) nur eine lockere Kiesschicht mit Pflanzenbewuchs darstelle. Deren Abflussfaktor werde vom Landesamt mit 0,3 statt mit 0,5 (wie in der Versiegelungsbilanz) beziffert. Die genannten Abflussfaktoren seien deshalb relevant, weil sie von Expert*innen für Abwasserwirtschaft festgelegt worden seien, die die Durchlässigkeit verschiedener Bodenarten am besten kennen würden. Ihre Bewertung sei sehr viel genauer und wesentlich fundierter als eine willkürliche Annahme wie in der vorliegenden Versiegelungsbilanz des Bestandes bzw. die der Bebauungsplan seiner Berechnung der Versiegelung des Bestandes zugrundelege. Die Berechnung der Tennisplätze allein würde den Bestand auf $1996 * 0,3 = 598,8 \text{ m}^2$ anstelle der ausgewiesenen $998,0 \text{ m}^2 (= 1996 * 0,5)$, d. h. um ca. 400 m² reduzieren.

8. Die Versiegelungsbilanz zeige auf der Bestandsseite einen viel zu hohen Wert, auf der Planungsseite einen viel zu niedrigen Wert. Die Überhöhung im Bestand betrage:

322 m^2 (Fehler) + 400 m^2 (willkürlicher Abflussfaktor) = 722 m^2

Auf der Planseite seien mindestens 100 m² zusätzliche Versiegelung durch Balkone und andere Bauraumüberschreitungen zu berechnen. Die korrekte Versiegelungsbilanz sei also:

von Bestand 5.083 (5.805 – 722) m²

auf Plan 5.790 (5.690 + 100) m²

d. h. die Zunahme der Versiegelung um 707 m² oder 14%.

Die Summe der Fehler und die Berechnungsart seien darauf ausgelegt, einen möglichst hohen Bestand festzulegen, um damit eine Reduzierung der Versiegelung künstlich herbeizurechnen.

Bei korrekter Berechnung ergäbe sich in Wahrheit eine erhebliche Zunahme von mehr als 700 m² der Versiegelung. Dies stehe in krassem Widerspruch zu den Zielen, das Gelände naturschutzfachlich und klimawirksam verbessern zu wollen.

Reduzierung der Versiegelung gegenüber dem Bestand:

In der vorliegenden Planung sei die geplante versiegelte Fläche mit 5.690 m² angegeben, die derzeit versiegelte Fläche mit 5.805 m² (Plan „Versiegelungsbilanz Fauststraße“ vom Mai 2018). Das sei eine Reduzierung um 115 m² bzw. um 1,98 %. Auf die rechnerische Richtigkeit dieser Werte werde an dieser Stelle nicht eingegangen. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass bei der Berechnung der derzeit versiegelten Fläche auch Bereiche mit berücksichtigt worden seien, die außerhalb der festgesetzten Bauräume des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1209 „Fauststraße südlich, Schanderlweg östlich“ liegen. Hier sei zunächst zu klären, ob diese Bereiche rechtmäßig genehmigt wurden, bevor sie in die Bilanz mit aufgenommen werden könnten. Des Weiteren seien in dieser Berechnung Flächen aufgeführt worden, die als „teilversiegelt“ bezeichnet werden und deshalb nur pauschal zu 50 % berücksichtigt worden seien. Dazu müsse zunächst ein Nachweis geführt werden, ob diese „Teilversiegelung“ auch tatsächlich nur mit 50 % angesetzt werden könne. Dieser Nachweis sei gutachterlich zu erbringen.

Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen: Das Gebiet des Umgriffs Bebauungsplan Nr. 2119 liege fast vollständig im LSG.

Da die Versiegelung ein objektives Maß sei, solle bei Bedarf ein unabhängiger Gutachter eingeschaltet werden. Die Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem, der Bezirksausschuss des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem, die Bürgerinitiative „Fauststraße90“ hätten mehrmals ein Gutachten und eine Versiegelungsbilanz (Bestand und neue Planung) durch einen unabhängigen Gutachter gefordert. Das Baureferat habe dieser Anforderung nie entsprochen, sondern nur geantwortet (Seite 55) [Anmerkung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung: gemeint ist hier wohl die Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 14-20 / E 02265 im Billigungsbeschluss Seite 55]. Zitiert werden die Ausführungen unter „Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung Nr. 14-20 / E 02265 wie folgt Stellung“, unter E)

Bürgerversammlungsempfehlungen und Stadtratsantrag, 5. Qualifizierte Darstellung der aktuellen und künftigen Versiegelung in der Fauststr. 90, Stellungnahme, Seite 55 im Billigungsbeschluss. Die darin aufgeführten qualifizierten Büros seien von der Investorin beauftragt worden und ermangelt

daher der Unabhängigkeit.

Das Gleiche sei mit dem Antrag vor der Änderung des Bebauungsplans Nr. 1209 auf Erstellung und Veröffentlichung eines unabhängigen Gutachtens zum Erhalt der landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen passiert.

Die Versiegelungsbilanz, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung als PDF-Dokument nach einer Anfrage zur Verfügung gestellt worden sei, sei sehr einfach ohne tiefgreifende Erläuterungen, besonders über die Beläge im Außenbereich. Die 2 Pläne (vorhandene Versiegelung und zukünftige Versiegelung) seien überlagert dargestellt und würden somit keine korrekte Überprüfung der Versiegelungswerte erlauben. Dieser Plan sei auch nicht im Auslegungsraum des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, in dem sich die Bürger*innen einen richtigen Überblick verschaffen können sollten, ausgelegt. Man habe rechtzeitig per E-mail während der öffentlichen Auslegung die Abmessungen der einzelnen Teilflächen und detaillierte Angaben zu den Versiegelungsdaten angefragt, sie jedoch nicht erhalten. Die Möglichkeit der Einwendenden und die der Öffentlichkeit zu einer Erkennung von Mängeln im Projekt seien damit erschwert worden.

Mit einem Schreiben des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Stadtentwicklung von 2018 an die Bürgerinitiative Fauststraße 90 wurde angegeben, dass die Tennisplätze nur zur Hälfte in die Versiegelungsbilanz eingerechnet worden seien. Somit ergebe sich eine aktuelle Versiegelung des Grundstücks von ca. 5.520 m². Diese setze sich aus den Gebäuden mit ca. 1.450 m², den Wegen, Stellflächen und Terrassen mit ca. 3.070 m² und den Tennisplätzen mit ca. 1.000 m² zusammen. Somit ergebe sich eine Neuversiegelung von ca. 4.870 m². Dieser Wert liege trotz der Tiefgaragengröße deutlich unter dem Bestandwert.

Es sei den Einwendenden klar, dass die Neuversiegelung im Juni 2018 noch nicht genau ermittelbar gewesen sei. Dass jedoch der Bestand noch nicht korrekt ermittelt gewesen sei, scheine etwas merkwürdig. Es würde ständig wiederholt werden, dass die Neuversiegelung unter dem Bestandwert liege.

Die Gebäude in der Versiegelungsbilanz seien 1731 m², im oben angeführten Schreiben 1.450 m².

Das Vorgehen erwecke den Eindruck, dass die Versiegelungswerte des Bestands nur nach dem Planungswerte endlich endgültig beziffert werden könnten. Die versiegelten Flächen des Bestandes würden laut Versiegelungsbilanz vom Januar 2020, die ausgelegt worden sei, insgesamt 5.805 m² betragen. Gebäude, Mauern 1.731 m², versiegelte Flächen 2.778 m² (davon Gehweg 263 m²), Sportflächen, Stellplätze teilversiegelt (50 % berechnet) 1.296 m².

Die versiegelten Flächen der Planung betrügen laut Versiegelungsbilanz vom Januar 2020, die ausgelegt wurde, insgesamt 5.690 m². Gebäude 2.335 m², Tiefgarage (außerhalb Gebäude) 2.280 m², versiegelte Flächen außerhalb der Tiefgarage inklusive Puffer gemäß GRZ 1.075 m² (davon Gehweg 390 m²). Wie der Bezeichnung der Gruppe zu entnehmen sei, scheine es keine einzige Mauer bei der Außenanlage der Planung zu geben.

Versiegelte Fläche, Bestand:

1) Die Stellplätze, Garagen und Carports auf Flurstück Nr. 2253/1 seien zu ca.

140 m² als 100% Versiegelung im Bestand berechnet, dürften aber nicht in den Bestand eingerechnet werden, denn

a) die 140 m² seien Schwarzbauten auf städtischem Grund und müssten auf jeden Fall beseitigt werden, auch wenn der Bebauungsplan Nr. 2119 nicht in Kraft trete;

b) sie befänden sich nicht im LSG sondern daneben und eine versiegelte Bestandsfläche außerhalb des LSG dürfe nicht mit einer neu zu versiegelnden Fläche gegengerechnet werden. Zur Vergleichbarkeit aktueller und künftiger Versiegelung im LSG sollten nur die Flächen im LSG herangezogen werden;

c) sie würden sich auf städtischem Grund und nicht auf Grund der Investorin befinden. Eine versiegelte Bestandsfläche der Stadt dürfe nicht mit einer neu zu versiegelnden Fläche einer privaten Investorin gegengerechnet werden.

Eine Beibehaltung dieser Versiegelung in der Bestandsversiegelungsbilanz würde einen zynischen Zirkelschluss verursachen: Ein Bauherr könnte zuerst eine Fläche im LSG widerrechtlich asphaltieren und dann aufgrund der Bestandsversiegelung dem Baureferat [Anmerkung: gemeint ist vermutlich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung] anbieten, die Fläche als Ausgleich für eine kleinere nutzbare und wertvolle Neuversiegelung zu entsiegeln.

Völlig unzulässig sei die Einberechnung von Flächen auf der Bestandsseite, ohne sie auf der Planungsseite aufzuführen.

2) Der ehemalige kreisförmige Sandspielplatz im südlichen Bereich habe eine Fläche von ca. 110 m². Wie auf dem Bild der Strukturtypenkartierung von 2017 (Seite 5) zu sehen sei, sei diese Fläche stark vererdet bzw. verwildert. Auf der anderen Seite würden für den Umgriff Bebauungsplan Nr. 2119 zwei Spielplätze vorgesehen werden. Es werde Seite 102 des Billigungsbeschlusses unter 9.2.1.4 Erholung zitiert: „Im östlichen Teil des Planungsgebietes wird eine öffentliche allgemein zugängliche Grünfläche (ca. 747 m²) mit einem naturnah gestalteten Kinderspielplatz geschaffen [...]“. In der neuen Anlage würde ein privater Spielplatz von ca. 340 m² vorgesehen werden. Man zitiere weiter: „Die erforderlichen Kinderspielflächen von etwa 340 m² können innerhalb der gemeinschaftlich nutzbaren Flächen untergebracht werden.“

Es seien keine Versiegelungswerte der 2 Spielplätze in die Planungsversiegelungsbilanz eingerechnet worden.

Auch hier würde es sich um einen Fehler handeln, der eine weitere Ungleichbehandlung erzeuge. Die neuen Spielplätze (insgesamt 1.087 m²) müssten anteilmäßig mit dem selben Versiegelungsfaktor wie im Bestand als versiegelte Flächen auf der Planungsseite aufgeführt werden.

3) Durch einfache Überprüfung von außerhalb des Grundstücks sei festzustellen, dass der grün markierte Teil der Versiegelungsbilanz in Wirklichkeit den selben Belag wie die Stellplätze habe und nicht den der Zufahrten. Diese ca. 25 m² müssten dann vom Wert der versiegelten Fläche Bestand abgezogen und zum teilversiegelten Bestand hinzugefügt werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beziehe sich auf den Leitfaden Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, und dieser sei auch Teil der Unterlagen in der Auslegung. Im Leitfaden gäbe es kein Bewertungsverfahren für den Versiegelungsgrad, nur auf Seite 28 werde das Wort „teilversiegelt“ zitiert: „teilversiegelte Flächen, wie Schotter- und Sandflächen, Pflaster, wassergebundene Wege“. Nach dem

Leitfaden sollten die Pflasterflächen (wie Zufahrten) als teilversiegelt eingerechnet werden, sowie die neuen Spielplätze im Umgriff des Bebauungsplans. Man gehe davon aus, dass sie Sandflächen und Schotterwege haben werden.

Laut Referat für Stadtplanung und Bauordnung werde bei der Landeshauptstadt München die Versiegelung für Wege bis 1,5 m Breite usw. in die Bilanzierung zur Versiegelung nicht mitgerechnet. Andererseits seien Mauern, Tischtennisplätze, Sitzbänke, Wege bis 1,5 Meter, usw. penibel in die Versiegelungsbilanz bzw. -berechnung des Bestands aufgenommen worden. Dieselbe Genauigkeit sei jedoch bei der Aufnahme der versiegelten Planungs-Flächen in die Versiegelungsbilanz nicht angewandt worden. Hier werde wieder mit zweierlei Maß gemessen, dies sei eine offensichtliche Willkür.

Bei der Berechnung der versiegelten Flächen sei für Sportflächen und Stellplätze ein Versiegelungsgrad von 50 % angenommen worden. In der Strukturtypenkartierung von 2017 (Seite 3) sei der Bereich der drei Tennisplätze als Gebiet mittlerer Bedeutung in der Einwertung Schutzgut Arten und Lebensräume eingestuft worden, was ein weiterer Beleg für den sehr niedrigen Versiegelungsgrad dieses Bereiches sei.

Die Pflaster der Zufahrten könnten auch als teilversiegelt betrachtet und nach Abflussfaktor vom Landesamt mit 0,6-0,8 statt mit 1 (wie in der Versiegelungsbilanz) mitgerechnet werden. In der Strukturtypenkartierung von 2017 (Seite 2) sei der Bereich der Stellplätze und teilweise der Zufahrten als Gebiet geringer Bedeutung in der Einwertung Schutzgut Arten und Lebensräume eingestuft worden. Für den selben Bereich sei im Baumbestandsplan die Bemerkung abgegeben worden: „Belag vermutet, Aufwuchs von Sträuchern“. Dies seien weitere Belege für den niedrigen Versiegelungsgrad des Bereiches. Es seien zahlreiche Fehler in der Versiegelungsbilanz enthalten, die sich zu einer signifikanten Abweichung summieren würden. In Summe seien also mindestens $140 + 536 = 676 \text{ m}^2$ zu viel auf der Bestandsseite berechnet worden. Der Unterschied von 536 m^2 beruhe auf der Änderung der Versiegelungsfaktoren. Der Bestand umfasse demzufolge maximal 5.129 m^2 versiegelte Fläche. Die Einwendenden könnten zusätzliche Werte wie z.B. Mauern, Tischtennisplätze, Sitzbänke, Wege bis 1,5 Meter, niedrigere Versiegelung der Zufahrten, usw. nicht herausrechnen, weil ihnen die genauen Werte nicht bekannt seien.

Versiegelte Fläche, Planung:

Mehrere Einwendende seien folgender Ansicht. Damit keine weitere Ungleichbehandlung erzeugt werde, müssten die neuen Spielplätze (insgesamt 1.087 m^2) mit dem selben Versiegelungsfaktor wie die Sportflächen im Bestand aufgeführt werden. Bei einem Faktor 0,30 wären 326 m^2 Versiegelung einzurechnen. Die Trampelpfade zu den Spielplätzen und um die Häuser seien wegen mangelnder Informationen noch nicht eingerechnet.

Aus dem Billigungsbeschluss zitiere man § 5 Bauraumüberschreitung, Absätze (1) und (2).

Es werde eine Länge von ca. 150 m für die Balkone geschätzt, die nicht auf bereits versiegelter Fläche (Tiefgaragen-Bereich) gebaut würden. Die zusätzliche Versiegelung durch die Balkone würde ca. 300 m^2 betragen. Es seien ca. 15 Treppen außerhalb der Tiefgaragen-Bereiche vorgesehen. Die zusätzliche

Versiegelung durch die Treppen würde ca. 40 m² betragen. In Summe seien also mindestens 326 + 300 + 40 = 666 m² zu wenig auf der Planungsseite berechnet worden. Die versiegelten Flächen in der Planung würden demzufolge mindestens 6.356 m² betragen.

Das würde einen Zuwachs von ca. 1.200 m² an Versiegelung nach einer Durchführung der Planung bedeuten.

Im Billigungsbeschluss unter 9.2.3.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktion werde aufgeführt, dass die Neuversiegelung unterhalb des bestehenden Versiegelungsgrades bleibe. Diese Aussage könne auf Grund der oben geschilderten Erläuterungen überhaupt nicht geteilt werden.

Aufgrund Betretungsverbotsschildern hätten die Bürger keine Möglichkeit, Vermessungen und Einsicht innerhalb des eingezäunten Grundstücks durchzuführen. Was von außen oder durch Satellitenaufnahmen gesehen werden könne, erzeuge den begründeten Eindruck, dass die Aufnahme der Versiegelungswerte nicht mit der hohen Sorgfalt durchgeführt worden sei, die in einem sensiblen Fall von Bauen in einem Landschaftsschutzgebiet geboten gewesen wäre.

Es werde daher die Forderung wiederholt, dass die Versiegelungsbilanz von einem wirklich unabhängigen Gutachter erstellt werden solle.

Im Billigungsbeschluss stehe unter A) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, 1. Grundsätzliches, Stellungnahme, dass ein Grund für den Erhalt des Landschaftsschutzgebietes auf der Fläche unter anderem sei, dass die Versiegelung des Bodens nicht erhöht werde. Im Billigungsbeschluss unter A) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, 5.1. Verkehr, ÖPNV, Stellungnahme stehe, dass der Bau eines notwendigen Buskaps nicht möglich sei, da dafür Eingriffe in ökologisch sehr wertvolle Flächen erforderlich wären. Es könne nicht sein, dass es nicht möglich sei, ein notwendiges Buskap zu bauen, es aber schon möglich sei, sieben dreigeschossige Wohnblöcke zu bauen. Man zitiere aus dem Billigungsbeschluss unter 9.2.3.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktion, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung: „Bei einer Wiederinbetriebnahme des Sportkomplexes könnten weitere Versiegelungen im Sinne der Sportnutzung innerhalb des bestehenden Baurechts vorgenommen werden.“ Diese Behauptung könne nicht geteilt werden. Der aktuelle Bebauungsplan Nr. 1209 würde als Maß der Nutzung eine maximale Geschossflächenzahl von 0,15 festsetzen. Der neue Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 hätte eine maximale Geschossflächenzahl von 0,55 und die maximal zulässige Versiegelung gemäß Bebauungsplan würde zukünftig 5.400 m² für das Baugrundstück betragen.

Es sei korrekt, dass die Baufenster des aktuellen Bebauungsplans Nr. 1209 nicht völlig ausgeschöpft seien, jedoch sei die Investorin nicht Eigentümerin aller Flächen im Umgriff des Bebauungsplan Nr. 1209 und noch dazu seien fast alle noch nicht bebauten Bereiche im Baufenster durch Außenanlagen vollversiegelt. Bei einem Umbau der Sportanlage und einer Änderung der Außenanlagen würde die Untere Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt München (UNB) weitere Versiegelungen verhindern können, weil ihre vorherige Genehmigung erforderlich wäre. Sogar die Vegetation könnte verbessert werden, wenn die UNB eine

Aufforstung der Sportflächen verlangen würde, auf denen bereits vor vielen Jahren unrechtmäßig Baumfällungen stattgefunden hätten. Das würde voraussetzen, dass die UNB ihre Rolle als Aufsichtsbehörde des LSG wachsam ausüben werde.

Aus alledem sei ersichtlich, dass die Abwägung auf signifikant falschen Annahmen bzw. Tatsachen zur Versiegelung beruhe.

Berechnungsgrundlage:

Unter Punkt 4.5 in der Begründung sei die Baugebietsgröße mit 9.840 m² angegeben, im Plan „Fauststraße-Versiegelungsbilanz“ vom 20.01.2020 sei der gewählte Umgriff zeichnerisch dargestellt. In diesem Umgriff sei auch der Bereich entlang der westlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze aufgenommen worden, der laut Umweltbericht, Punkt 9.2.2.1 als Laubwald mit großflächigen, wertvollen Vegetationsbeständen kartiert und als wertvoll eingestuft werde. Die neue Bebauung liege im Landschaftsschutzgebiet und stelle einen Eingriff in das Landschaftsbild dar, der insbesondere durch den Erhalt der vorhandenen Gehölze sowie durch die Neupflanzung von Bäumen gemindert bzw. ausgeglichen werde. Der westliche Bereich des überplanten Grundstücks sei somit vorrangig als Fläche zu werten, die der Vermeidung bzw. des Ausgleichs des geplanten Eingriffs diene. Dieser Bereich könne nicht zur maßgeblichen Fläche des Baugrundstücks hinzugerechnet werden und nehme nicht an der Berechnung teil, da er kein Bauland sei. Sämtliche Berechnungen, die die angegebene Baugebietsgröße in Höhe von 9.840 m² zur Grundlage haben seien deshalb zu überprüfen und anzupassen.

Bei der Gegenüberstellung der vorhandenen und geplanten Bebauung werde ausschließlich die versiegelte Fläche betrachtet und gewertet. Vergleiche man die vorhandenen und neu geplanten Geschoßflächen werde deutlich, dass hier eine Vervielfachung der Gebäudekubatur entstehe. Die Bestandsgebäude würden eine Geschoßfläche von ca. 1.800 m² aufweisen, die Neubauten eine Geschoßfläche von 6.910 m².

Man beziehe sich auf A) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, 7. Naturschutz, Landschaftsbild, Umwelt; Stellungnahme im Billigungsbeschluss. Obwohl seitens Referat für Stadtplanung und Bauordnung noch gar nicht schwerpunktmäßig auf die Versiegelung eingegangen worden sei, würde auffallen, dass die Versiegelung im Zusammenhang mit den „ominösen“ wesentlichen Voraussetzungen auftauche. Extrem gravierend dabei sei bereits jetzt, dass einmal auf Seite 6 des Billigungsbeschlusses stehe, dass die Versiegelung des Bodens nicht erhöht werde und auf Seite 8 des Billigungsbeschlusses stehe, dass eine Voraussetzung gewesen sei, die neue Versiegelung des Bodens unter der bereits Bestehenden zu halten und die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Das sei widersprüchlich, nicht das Gleiche. Wenn die Versiegelung des Bodens nicht erhöht werde, sei das eindeutig. Die Versiegelung könne als Grenzversiegelung gleich bleiben zur bestehenden. Hier stelle sich jedoch die Frage nach der Quantifizierung des Begriffs Versiegelung. Diese erfolge nicht. Dies sei willkürlich, weil die Öffentlichkeit nicht überprüfen könne, ob eine Gefälligkeitsversiegelung oder eine fachmännische Versiegelung(sbilanz) vorliege. Wenn aber die neue Versiegelung

des Bodens unter der bereits Bestehenden zu halten und die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren sei, sei das nicht eindeutig, denn es bleibe offen, um wieviel die „Versiegelung des Bodens“ denn „unter der bereits Bestehenden zu halten“ wäre. Unmissverständlich sei aber, dass „Versiegelung des Bodens nicht erhöht wird“ und „Versiegelung des Bodens unter der bereits Bestehenden zu halten“ nicht das gleiche sei. Die Öffentlichkeit wisse nicht, woran sie sei. Im Rahmen einer neuen öffentlichen Auslegung sei dies zu korrigieren, insbesondere sei dieser Widerspruch begründet aufzuheben.

Der Einwendende sei der Auffassung, dass der Billigungsbeschluss eine schlechte Qualität zeige. Selbst die „wesentlichen Voraussetzungen“ seien so schlecht „qualifiziert“ und fixiert worden, dass Ungereimtheiten und Widersprüche bezüglich fundamentaler Beschluss Themen auftreten würden. Weiterhin sei zu erläutern, um welches Maß die neue „Versiegelung des Bodens unter der bereits Bestehenden zu halten“ sei und was unter „auf ein Mindestmaß zu reduzieren“ zu verstehen sei. Das sei wieder willkürlich, weil sich Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Investor dieses „Mindestmaß“ scheinbar nach Belieben aussuchen dürften.

Es werde die scheinbar willkürliche Flexibilität bezüglich der geplanten Versiegelung bemängelt.

Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Untere Naturschutzbehörde beschränkten sich auf das „Maß der Neuversiegelung“, von dem sie behaupteten, dass es nicht über das vorhandene hinausgehe. Dabei würden wesentliche Aspekte übersehen. Dies stelle nach Auffassung des Einwendenden einen schwerwiegenden Abwägungsmangel dar. Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Untere Naturschutzbehörde hätten irgendwelche „ominösen“ „wesentlichen Voraussetzungen“ aufgestellt bzw. definiert. Dabei spiele das „Maß der Neuversiegelung“ eine zentrale Rolle und sei der einzige quantifizierbare, harte Fakt. Wenn also das „Maß der Neuversiegelung“ passe, dann sei der Freifahrtschein für die Bebauung da, denn dann seien alle „ominösen“ „wesentlichen Voraussetzungen“ erfüllt und es dürfe gebaut werden. Wenn also das „Maß der Neuversiegelung“ das einzige wäre, was gemäß BNatSchG tangiert werde, dann müsse dieses „Maß der Neuversiegelung“ durch Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Untere Naturschutzbehörde so „gelenkt“ werden können bzw. „lenkbar“ sein, dass sichergestellt werden könne, dass nicht das lästige BNatSchG greife und Ärger mache.

Die Deutungshoheit über die Versiegelungsbilanz müsse einzig und alleine in den Händen von Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Unterer Naturschutzbehörde bleiben. Und dafür täten Untere Naturschutzbehörde und Referat für Stadtplanung und Bauordnung so einiges. Trotz der immensen Wichtigkeit der Versiegelungsbilanz seien zwei Bürgerversammlungsanträge zum Erstellen von Versiegelungsbilanzen, insbesondere einer unabhängigen Versiegelungsbilanz, vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgelehnt worden.

Präzisierende Anfragen zu Teilen der Versiegelungsbilanz seien mit haarsträubenden, willkürlichen Themawechseln abzuwürgen versucht worden. Eine Bitte eines Anwohners um Nennung der Abmessungen der einzelnen versiegelten Bestandsflächen des Grundstück sei als „Nachmessungen der einzelnen Teilflächen“ abgelehnt worden, da es sich angeblich um eine interne

Erhebung und nicht um umweltbezogene Informationen handeln würde. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gehe nicht im Geringsten auf die Begründung und Inhalte der Anfragen ein. Es werde in Bezug auf das Anliegen des Anwohners mitgeteilt, dass die Entscheidung, welche Unterlagen nach außen gegeben werden könnten, im Referat für Stadtplanung und Bauordnung stets juristisch geprüft werde und auch den verwaltungsrechtlichen Richtlinien der Gleichbehandlung unterliege. Auf die Bitte des Anwohners um Erläuterung des Ergebnisses der juristischen Prüfung und der Auskunft, welche verwaltungsrechtlichen Richtlinien der Gleichbehandlung gemeint seien und berücksichtigt worden seien, habe das Referat für Stadtplanung und Bauordnung geantwortet, dass um Überlassung eines Vermerks über die Plausibilität der Versiegelungsbilanz gebeten worden sei. Dies sehe man nicht so. Dies zeige auf, wie „heiß“ das Thema Versiegelung sei. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung habe keine Hemmungen, so willkürlich die Bürger*innen für dumm zu verkaufen.

Laut Referat für Stadtplanung und Bauordnung halte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung an der steten Verwaltungspraxis fest, dass die kollegiale Kommunikation und sog. „Aufschriebe“, Notizen etc., welche die abschließenden Dokumente bzw. Erhebungen lediglich vorbereiteten, nicht Teil der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB seien. Man frage, ob es sein könnte, dass fundamentale und grundlegende Messwerte, nämlich die „Abmessungen der einzelnen versiegelten Bestandsflächen“ im Referat für Stadtplanung und Bauordnung als Teil der kollegialen Kommunikation und sog. „Aufschriebe“, Notizen etc. gelten würden. Man frage weiter, wie dann etwas, das das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gemacht habe, quantifiziert überprüft werden könne.

Ein besonders gewichtiges (und zugleich besonders trauriges) Kapitel sei die Versiegelungsbilanz, d. h. ein Vergleich der bestehenden Bodenversiegelung mit jener, die sich nach einer Bebauung mit den geplanten sieben Wohnblöcken ergeben würde. Die Behinderungen, die das Referat für Stadtplanung und Bauordnung den Bürger*innen, die die Versiegelungsbilanz des Bebauungsplans nachprüfen wollten, in den Weg stelle, seien unsäglich und offensichtlich von dem Willen getragen, die Wahrheit und zwar die Zunahme der Versiegelung zu verschleiern und zu verdrehen. Die mathematisch haarsträubende Versiegelungsbilanz des Bebauungsplans bewiese nur eines: Den hohen politischen Druck, dem seine Verfasser ausgesetzt gewesen seien.

Beispiel 1 - Grundrechengeschema:

In Wirklichkeit müsse sich der prozentuale Anteil versiegelter Fläche an einem Grundstück immer auf dasselbe Grundstück beziehen, dürfe also nicht bei einer ersten Berechnung (Bestand) auf ein kleines (Bau-)Grundstück und bei einer zweiten Berechnung (Plan) auf ein großes (Gesamt-)Grundstück bezogen werden. Nur mit gleicher Basis könne ein mathematisch vergleichbarer Wert ermittelt werden. Wenn, wie im Bebauungsplan, bei der zweiten Berechnung ein zusätzliches Grundstück (Nachbarflurstück und dergleichen) hinzugenommen werde, habe der resultierende Prozentsatz keinerlei Vergleichskraft.

Beispiel 2 - Schwarzbauten:

Angrenzende Schwarzbauten müssten in den beiden

Versiegelungsberechnungen (für Bestand und Plan) gleich behandelt werden: Entweder als vorhanden oder als nicht vorhanden (zurückgebaut). Denn ein Rückbau der Schwarzbauten sei nicht an eine Errichtung der geplanten Wohnblöcke gekoppelt. Also seien die Schwarzbauflächen entweder in beiden Berechnungen als versiegelt (bebaut) oder in beiden Berechnungen als nicht versiegelt (zurückgebaut) anzunehmen. Der Bebauungsplan begehe hier eine willkürliche Diskriminierung, indem er im Bestand eine fortdauernde Versiegelung der Schwarzbauflächen unterstelle und im Plan eine Entsiegelung derselben Flächen unterstelle.

Beispiel 3 - Tennisplätze:

Der Bebauungsplan verwende für die im Bestand vorhandenen ehemaligen Tennisplätze (Fläche 1996 m²) einen Versiegelungsgrad von 0,5 und gelange dadurch zu einer effektiven versiegelten Fläche von 998 m². Die alten Tennisplätze seien aber inzwischen von Vegetation überwachsen und könnten daher physikalisch nicht mit 0,5 bewertet werden. Es werde auf eine Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Bandbreite und Vermessung (LDBV) zu Abflussfaktoren im Internet verwiesen. Für Kiesbelag/Schotterbelag/Schotterrasen (entsprechend den alten Tennisplätzen) gebe das LDBV einen Abflussfaktor von 0,3 an, d.h. 30 % des Niederschlagswassers liefen versiegelungsbedingt in die Kanalisation, 70 % sickerten in den Boden. Mit diesem relevanten Versiegelungsgrad von 30 % betrüge die effektiv versiegelte Fläche der verwilderten Tennisplätze lediglich $0,3 \times 1996 = 598,8$ m², d.h. ca. 400 m² im Bestand weniger, als die Berechnung des Bebauungsplans behaupte.

Beispiel 4 - Kinderspielplätze:

Der Versiegelungsgrad von Kinderspielplätzen im Bestand und in der Planung müsse gleich angesetzt werden. Es gebe keinen sachlichen Grund für eine diskriminierende Annahme, dass ein alter Kinderspielplatz eine höhere Versiegelung darstelle als ein neuer Spielplatz.

Im Abschnitt 9.2.1.4 Erholung im Billigungsbeschluss, Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung werde argumentiert, dass die Nutzung der Sportanlage bereits aufgegeben worden sei. Des Weiteren werde ausgeführt, dass eine öffentliche allgemein zugängliche Grünfläche geschaffen werde und eine Fläche mit Laubmischwald hergestellt werde, die langfristig der Öffentlichkeit zugänglich sein werde.

Dem stünden laut des Einwendenden mindestens folgende Kritikpunkte entgegen:

Falls die Sportanlage derzeit nicht als solche genutzt werde, könne deren Nutzung leichter wiederaufgenommen werden, als das geplante neue Wohnquartier aus dem Boden zu stampfen und in die Höhe zu treiben.

Falls öffentliche Zugänglichkeit überhaupt ein Kriterium sei, könne diese auch für eine Sportanlage hergestellt werden (es werde auf das Beispiel Sportpark Haar verwiesen).

Die geplante Fläche mit Laubmischwald könne genau so, wie sie neben dem projektierten Wohnquartier angelegt werden könne, auch neben der bestehenden Sportanlage angelegt werden. Der Laubmischwald hänge nicht von der Entstehung eines Wohnquartiers ab, sondern diene primär als Ausgleichsfläche

für die offensichtlichen Schäden, die das Wohnquartier im Landschaftsschutzgebiet anrichten würde. Von einer ökologischen Aufwertung durch das Wohnquartier zu sprechen, grenze daher an Zynismus und führe die Leser*innen hinters Licht.

Stellungnahme

Die Gleichwertigkeit einer zeitgemäßen Siedlungsentwicklung unter den besonderen Anforderungen der Landeshauptstadt München zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnungsbau und die Berücksichtigung landschaftsplanerischer Belange für dieses Planungsvorhaben wurden seit Planungsbeginn bei allen Planungsbeteiligten gesehen. Ebenso wurden die Chancen zur Weiterentwicklung der brachliegenden und entsprechend der rechtlichen Voraussetzungen kaum mehr sinnvoll reaktivierbaren Flächen positiv gewertet, um den natur- und landschaftsschutzfachlichen Aspekten mehr Gewicht verleihen zu können, die sich auf der Grundlage eines Bauleitplanverfahrens gegenüber einem einfachen Genehmigungsverfahren ergeben.

Das Planungskonzept mit der Entwicklung des Baugrundstückes und der Umsetzung aller grünordnerischen und waldbaulichen Maßnahmen (z.B. Herstellung eines Laubmischwaldes, Schutz von Waldflächen durch planerische Festsetzung, öffentliche Grünfläche, Festsetzungen zu landschaftsgerechten Begrünungsmaßnahmen im Baugebiet) stehen in einem fachlichen und rechtlichen Zusammenhang. Die benannten landschaftsplanerischen Maßnahmen werden erst auf der Grundlage der baulichen Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich.

Eine der grundsätzlichen Voraussetzungen des Aufstellungsbeschlusses wurde daher in der Beschränkung der Neuversiegelung bzw. Über- und Unterbauung durch das Planungsvorhaben im bestehenden Umfang gesehen.

Dementsprechend wurde das Ziel der „Reduzierung der Versiegelung gegenüber der Bestandsbebauung, insbesondere durch interne und flächensparende Erschließung (Zuwege, Zufahrten, Feuerwehr etc.) des Planungsgebietes auf ein erforderliches Mindestmaß“ aufgenommen und kontinuierlich weiterverfolgt.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 12.10.2016 zur Begrenzung des Eingriffs in die „ökologisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen“ und Realisierung einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlung eine

- kompakte Bauweise von 60 – 80 WE,
- Maximierung der geplanten Nord-Süd-Grünkorridor durch eine entsprechende Anordnung der einzelnen Gebäude und
- die Verschiebung der östlich geplante Tiefgarageneinfahrt nach Westen und Integration in ein Gebäude,

gefordert.

Diese Anforderungen wurden zum Billigungsbeschluss vollständig umgesetzt.

Die gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 maximal zulässige Versiegelung (hier sinngemäß gleichgesetzt mit Über- und Unterbauung) auf dem Baugrundstück beträgt nun 5.400 m². Diese umfasst die geplante Wohnbebauung, die zugehörige Tiefgarage, sowie Zufahrten, Wege und Besucherstellplätze. In der im Bebauungsplan angegebenen Gesamtsumme der

Versiegelung in einer Höhe von 5.690 m² ist die Gehwegverbreiterung enthalten (siehe hierzu auch Umweltbericht, Ziffer 9.2.3.2.).

Dachüberstände größer 70 cm, überstehende Balkone und Dächer von Fahrradabstellplätzen sowie überstehende Dächer von Treppen sind bei der Berechnung der gemäß Bebauungsplan zulässigen Grundflächen und somit der zulässigen Versiegelung mitzurechnen. Sie sind in der Versiegelungsbilanz berücksichtigt.

Die Zulässigkeit der Bauraumüberschreitung ermöglicht einen Spielraum bei der Umsetzung der Planung. Hierbei ist dennoch die maximal zulässige Grundfläche und somit maximal zulässige Versiegelung (auf dem Baugrundstück 5.400 m²) zu berücksichtigen und führt nicht zu zusätzlichen Versiegelungen.

In der Bilanzierung der bestehenden Versiegelung sind Wege mit einer Breite von maximal 1,5m einbezogen. In der Planung befinden sich derartige Wege im Bereich der unterbauten Fläche (Tiefgarage). Diese Flächen sind bereits in der Versiegelung berücksichtigt und stellen daher keine zusätzliche Versiegelung dar. Untergeordnete Bauteile, wie Mauern, schmale Nebenwege, Kinderspielflächen, die auf der Ebene des Bauleitplanes nicht bekannt sind, können dagegen nicht in eine Bilanzierung einfließen, da ihre späteren tatsächlichen Größen nicht bekannt sind.

Diese planerische Unschärfe ist jeder Bilanzierung eines Bebauungsplans mit Grünordnung immanent und stellt nicht die, seitens der jeweiligen Einwander*innen unterstellte fachliche Ungenauigkeit, vorsätzliche Falschdarstellung oder gar Irreführung dar. Auch die Eingriffe in Grund und Boden gemäß § 1 BauGB sind ein von der Gemeinde abzuwägender Umweltbelang.

Eingriffsregelung

Der im Referat für Stadtplanung und Bauordnung angewandte Leitfaden ist ein Planungsinstrument für die Gemeinden, Planerinnen und Planer, Naturschutzbehörden und Bauaufsichtsbehörden und nicht zuletzt für die Bauherren. Er dient einer fachlich und rechtlich abgesicherten Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Er wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Es steht ihnen aber auch frei, andere sachgerechte und nachvollziehbare Methoden anzuwenden, da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren fehlt.

Zu: Anrechenbarkeit (Faktoren)

Zur Methodik der Anrechenbarkeit der Versiegelung gibt es, wie für die gesamte Versiegelungsbilanzierung, keine gesetzlich vorgeschriebene Vorschrift. Der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen stellt eine Empfehlung dar.

Die Landeshauptstadt München hat seit Einführung der Eingriffsregelung eine bewährte Berechnungs- und Einwertungsmethodik auf der Grundlage des Leitfadens zur Bauleitplanung hinsichtlich der Versiegelungsbilanzierung entwickelt und wendet diese regelmäßig an.

In diesem Projekt wurde die Festlegung der Teilflächen hinsichtlich der jeweiligen Faktoren zur Anrechenbarkeit nach dem Aufstellungsbeschluss mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und, wie nun vorliegend, befürwortet. Die

anfänglich festgelegten Faktoren wurden für den weiteren Planungsverlauf als verbindlich betrachtet.

Aufgrund der langen Verfahrenszeit hat sich die Ausgangslage eines Teiles der betroffenen Flächen zum Teil geändert. U.a. durch die vorgezogenen Eingriffe des Grundstückseigentümers, die bei Umsetzung des Vorhabens jedoch ohnehin durchgeführt werden müssten. Die Einwertung der Faktoren bleibt daher in der ursprünglichen Einstufung bestehen.

Versiegelung für Bushaltestellen (Buskaps)

Die im Billigungsbeschluss unter A) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, 5.1. Verkehr, ÖPNV, getätigten Aussagen bzgl. einer Verlängerung der vorhandenen Buslinie, vor allem der Bau einer Bushaltestelle bzw. Buskaps, beziehen sich auf die Abwägung zwischen den daraus resultierenden naturschutzfachlichen Eingriffen und den Vorteilen bzw. Nachteilen für das Planungsvorhaben. Wie beschrieben würde eine Verlegung der vorhandenen Buslinie bis in die Schwedensteinstraße eine Wendeanlage im Planungsgebiet und neue Bushaltestellen bzw. Buskaps erforderlich machen. Dies ist jedoch auf städtischem Grund wegen nicht vorhandener Flächen und erforderlicher Eingriffe in ökologisch sehr wertvolle Flächen nicht möglich. Für eine Busdurchfahrt ist die Mindestbreite der Fahrbahn von 6,50 m erforderlich. Die Fahrbahnbreite der Fauststraße beträgt jedoch lediglich 5,50 m. Im bestehenden Straßennetz lassen die vorhandenen Straßenbegrenzungslinien keinen Aus- oder Umbau der Straße zu.

Zulässiges Maß der Überbauung nicht ausgeschöpft

Wie unter Ziffer 9.2.3.2. des Umweltberichtes dargestellt, könnten bei einer Wiederinbetriebnahme des Sportkomplexes weitere Versiegelungen im Sinne der Sportnutzung innerhalb des bestehenden Baurechts vorgenommen werden. Das Maß der zulässigen Bebauung (GR) liegt bei 0,15 und ist im derzeitigen Bestand noch nicht vollständig ausgeschöpft. Überschlägig ergibt sich ein rechnerisches Guthaben von ca. 530 m² Grundfläche nicht genutzten Baurechtes. Dazu wären weitere Nutzflächen (z.B. Stellplätze, Freisportflächen etc.), die zusätzlich in der Außenfläche hergestellt werden müssen, erforderlich. Für die Frage der Verringerung der Versiegelung gegenüber dem Bestand als städtebauliches Planungsziel wurde die Ausgangsgröße der Bebauung und Versiegelung als Maßstab mit dem Planungsbegünstigten vereinbart. Für die Berechnung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist das rechtlich zulässige Maß heranzuziehen und zu berücksichtigen.

Unabhängige Gutachter, Nachberechnung seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

Die Erstellung der Flächenbilanzierungen erfolgte durch das Planungsbüro, welches in enger Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur Erstellung des Bebauungsplans beigetragen hat.

Diese Vorgehensweise stellt den gängigen Ablauf zur Grundlagenermittlung bei der Landeshauptstadt München in der Bauleitplanung dar und ist gesetzlich zulässig, vgl. § 4b BauGB.

Die Unterlagen wurden dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung in

nachvollziehbarer und überprüfbarer Weise zur Verfügung gestellt. Dies ist im vorliegenden Fall mit der grafischen und rechnerischen Gegenüberstellung der vorhandenen und überplanten Flächen (Plan vom 22.01.2020) durch das Planungsbüro geschehen.

Dieser Plan ist den Unterlagen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs.2 BauGB) zur Verfügung gestellt worden. Die Gutachten, wurden in der rechtlich vorgeschriebenen Weise (Berücksichtigung des Datenschutzgesetzes) bereitgehalten und zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Darauf wird im Auslegungsraum des Referates für Stadtplanung und Bauordnung mittels Schlagwortschild hingewiesen. Darüber hinaus sind die gutachterlichen Unterlagen auch digital im Internet abrufbar.

Die Forderung nach einer/einem „unabhängigen“ Gutachter*in läuft insofern ins Leere, da die Grundlage der Berechnungen ein Aufmaß eines Vermessungsbüros darstellt, auf das sich wiederum das Planungsbüro bezieht. Seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung wurde eine Kontrolle der Flächenangaben vollzogen und ist bis auf wenige m² hinsichtlich ihrer Genauigkeit bestätigt.

Schwarzbauten, Ungleichbehandlung Bestand Neuplanung hinsichtlich Versiegelung

Bei den benannten baulichen Anlagen außerhalb des eigentlichen Baufeldes, jedoch innerhalb des Planungsumgriffs, handelt es sich um widerrechtlich errichtete Garagen bzw. Stellplätze auf einem gepachteten städtischen Grundstück.

Seit Einführung der Eingriffsbilanzierung werden zur Ermittlung des Eingriffs seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung alle bereits faktisch vorhandenen Veränderungen des Bodens durch bauliche Eingriffe aufgegriffen und addiert. Dabei spielt die rechtliche Zulässigkeit (Genehmigungslage) keine Rolle. Diese Flächen sind rechnerisch abrufbar und darzustellen.

Zu den gemäß eines vorhandenen Bebauungsrechtes (vorhandener Bebauungsplan) zulässigen Über- und Unterbauten sowie versiegelten Flächen werden die faktisch vorhandenen Flächen addiert. Nicht ausgeschöpfte Bebauungsrechte müssen in voller Höhe rechnerisch berücksichtigt werden. Die geplanten und deshalb zu erwartenden Über- und Unterbauten bzw. versiegelten Flächen können jedoch nur überschlägig ermittelt werden und werden deshalb als zulässige Maximalgröße (hier GR 5.400 m²) angegeben. Teilflächen wie z.B. Flächen für das Kinderspiel, schmale Wege (unter 1,5m) etc. liegen nur informativ ohne quantitative Aussage vor. Sie fließen deshalb nicht in eine Bilanz ein, da deren genauer Wert erst mit der Baugenehmigung verifizierbar ist.

Die Stellgrößen der Bauleitplanung stehen als Maximalgrößen fest, sind jedoch nicht in der Tiefe und Genauigkeit eines Bauantragverfahrens zu sehen. Dieser Unschärfe unterliegen Bebauungspläne mit Grünordnung grundsätzlich, vor allem wenn es sich um eine – wie vorliegend – Angebotsplanung, im Gegensatz zu einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, handelt.

Dementsprechend können nur festgesetzte Flächen zur Bilanzierung herangezogen und einer rechtlichen Würdigung unterzogen werden.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind die vorgegebenen Stellgrößen

exakt zu überprüfen und einzuhalten. Befreiungen hiervon sind für jeden Einzelfall zu bewerten und zu prüfen.

Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) zu Abflussfaktoren

Andere Berechnungsmethoden wie die aufgeführte Methode zur Ermittlung des Abflussbeiwertes sind spezifische Methoden oder Teilberechnungen anderer Fachsparten, die nicht oder nur einen Teilaspekt der Berechnungsmethodik zur Eingriff- / Ausgleichsthematik abbilden. Sie finden deshalb in der Bauleitplanung der Landeshauptstadt München als Berechnungsmethodik keinen Eingang. Der aufgeführte Abflussbeiwert selber stellt eine Grundgröße zur Berechnung der Anwesenentwässerung dar.

Darüber hinaus muss festgestellt werden, dass die aufgeführte Berechnungsgrundlage beim Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung nicht abrufbar ist.

13. Grundwasser

Ein Grundwasserspiegel sollte in diesem Wasserschutzgebiet durch eine Tiefgarage für idealerweise zwei Parkplätze pro Wohneinheit steigen. Es stelle sich die Frage, ob dadurch Kabel, Dachwassersickergruben und Rohrverlegungen neu von außen bespült würden. Dies habe möglicherweise den Effekt der Einbringung von Schwermetallen in das Versorgungsgrundwasser zur Folge.

Eine Zerstörung, sprich dessen Bebauung, habe vielzählige negative Folgen, von denen man hier nur einige aufzähle.

Eine Versiegelung von wertvollem Erdboden: Diese wirke sich negativ auf den natürlichen Wasserhaushalt aus, da der Boden nicht mehr als Puffer dienen könne.

Der Boden könne Nährstoffe und Wasser nicht mehr aufnehmen. Der oberflächliche Abfluss werde gesteigert, die Grundwasserspende verringert. Das Trinkwasser verringere sich, Dürreschäden und Hochwasser würden sich mehren.

Beispielcharakter: Eine Genehmigung dieses Bauprojekts berge die Gefahr, eine Blaupause für weitere Bebauungen von Landschafts- und Wasserschutzgebieten darzustellen. Der Verlust eines Naherholungsgebietes - die heute so wertvolle Natur mit Bäumen und Sträuchern als Ausgleich und Erholung für die Münchner*Innen.

Stellungnahme:

Der Grundwasserflurabstand im Umgriff des Bebauungsplans beträgt im Mittel ca. 14 m. Der Höchstgrundwasserstand liegt ca. 9,5 m unter Geländeoberkante. Die Tiefgarage ist eingeschossig geplant und soll maximal 5 m in den Boden eingreifen. Dadurch besteht ein ausreichend großer Abstand (Flurabstand) zwischen Grundwasser und Unterkante der Tiefgarage. Das tief anstehende Grundwasser kann unterirdische Bauwerke und Versorgungsleitungen durch das Bauvorhaben nicht gefährden.

Grundsätzlich gilt in der Landeshauptstadt München die Verpflichtung zur Entwässerung anfallenden Niederschlagswassers gemäß der Entwässerungssatzung der LHM auf dem eigenen Grundstück. Niederschlagswasser darf folglich nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden.

Darüber hinaus sind Festsetzungen zur Niederschlagsentwässerung unter §§ 13 und 15 der Satzung (Ausbildung einer Versickerungsmulde) getroffen, die das übliche Maß zur Entwässerung übertreffen. Diese werden durch weitere Regelungen bzw. Festsetzungen zur Befestigung von Belagsflächen und Dachbegrünung für die Speicherung des Regenwassers auf Dachflächen (Verzögerung des Abflusses) ergänzt.

In Kombination mit der grundsätzlichen Verpflichtung zum Umgang mit dem Niederschlagswasser gemäß Entwässerungssatzung wird damit gewährleistet, dass die Belange des Wasserschutzes (Grundwasserneubildung, Schutz vor Verunreinigung) umfänglich eingehalten werden können. Dies wird auch durch den hohen Grundwasserflurabstand unterstützt.

Wie im Umweltbericht des Bebauungsplans unter Ziffer 9.2.3.2. aufgeführt, wird die Versiegelung des Bodens nicht erhöht. Daher bleiben die Bodenfunktionen, u.a. zur Versickerung erhalten.

14. Stadtklima, Frischluftzufuhr / Kaltluftschneise

Mehrere Einwender*innen geben an, dass die klimatische Kühlfunktion des Gebietes für den Osten Münchens unterbrochen werde. Es werde daher um eine Einstellung des Bauprojekts ersucht.

Durch die Bebauung werde das Klima der ganzen Stadt München, besonders aber des Münchner Ostens und damit auch die Gesundheit aller Bewohner des Münchner Ostens beeinträchtigt. Eine wichtige Kaltluftbahn werde geschlossen. Die stärkere Erhitzung Münchens werde durch einen Einsatz energieintensiver Klimaanlage kompensiert werden müssen. Diese seien im Plan nicht ausreichend evaluiert worden. Man fordere ein Gutachten zu diesen Auswirkungen.

In München würden tagtäglich Flächen versiegelt. Das Stadtklima werde durch dieses Bauvorhaben und die dadurch entstehende Versiegelung zerstört. Daher sei es dringend geboten, gerade in Landschaftsschutzgebieten Grünflächen zu erhalten und zu schützen, da in München bereits der Klimanotstand ausgerufen worden sei.

Man sei gegen die Verkleinerung der grünen Lunge. Die klimatische Kühlfunktion für den Münchner Osten solle erhalten werden. Die klimatischen Bedingungen für den Münchner Osten würden nachhaltig geschädigt. Der Erhalt der Natur mit Frischluftschneisen, Grünzügen, Verkehrsberuhigung sei dringend nötig. Die Gebäude würden die Luftzirkulation zwischen den Teilen des Waldes verhindern. Münchens Ost-West Kaltluftschneise gerate weiter unter Druck. Die geplanten Gebäude würden die Ost-West-Kaltluftschneise für die Stadt München behindern. Die Klimaerwärmung sei für viele Menschen in der Stadt bereits ein

großes gesundheitliches Problem. Die Behinderung der Zufuhr von kühler Luft widerspreche zeitgemäßer Stadtentwicklung.

Mehrere Anwohner*innen seien der Ansicht, dass die geplanten Gebäude ein großes Hindernis in der Ost-West-Kaltluftschneise für die Stadt München schaffen würden. Dies bedeute eine signifikante Reduzierung des Kühlungspotenzials und des Kaltluftstroms für den Münchner Osten und stelle gerade in Zeiten des Klimawandels ein gesundheitliches Risiko dar. Der Klimawandel mit immer heißeren Sommern bei gleichzeitiger Beeinträchtigung der Kaltluftschneise bedeute für die Einwohner*innen des gesamten Münchener Ostens ein starkes gesundheitliches Risiko. Die Landeshauptstadt München spreche und schreibe von einer Überhitzung der Innenstadt und wolle jetzt so etwas zulassen. Das könne nicht sein.

Ein Einwendender gab an, dass 200 neue Fahrzeuge Luft- und Klimaverschmutzung bringen würden. Es gäbe außerdem eine einschneidende Änderung in der notwendigen klimatischen Kühlfunktion durch Rodung vieler großer Bäume.

Aufgrund der notwendigen Vernichtung von wertvollen Grünflächen durch Baumfällungen und Rodungen werde der Naturschutz äußerst beeinträchtigt, ebenso wie der Klimaschutz aufgrund der Auslöschung der Kaltluftschneise.

Insbesondere in verdichteten Räumen müssten Landschaftsschutzgebiete, Frei- und Grünflächen erhalten werden. Aufgrund des höheren Siedlungsdrucks in verdichteten Räumen seien dort verbleibende Schutzgebiete und kleinere Frei- und Grünflächen besonders wertvoll. Ihr Erhalt und ihre Entwicklung zu zusammenhängenden Grünstrukturen würde auch zu einer Verbesserung des Siedlungsklimas, zur Naherholung und zur Biodiversität beitragen. Die Stadt München brauche Landschaftsschutzgebiete, Grün- und Erholungsflächen auch im Nahbereich und als Frischluftschneisen gegen die Überhitzung des Stadtklimas.

Es stehe im Landesentwicklungsplan Bayern, dass man zur Anpassung an den Klimawandel und Naturgefahren besonders gefährdete Bereiche von der Bebauung freihalten und klimarelevante Flächen in Verdichtungsräumen sichern wolle. Dies diene gerade in Zeiten des Klimawandels und der Klimaerwärmung dem Wohle und der Gesundheit aller Einwohner*innen. Andernfalls würde es zu einem Verlust von klimatisch bedeutsamen Durchlüftungsräumen kommen.

Mehrere Einwendende geben an, dass es als Begründung für den Einspruch genügend stichhaltige Gründe bzw. Argumente gebe, die gegen eine Bebauung sprächen, vor allem im Zusammenhang mit Klimaschutz. Der Klimaschutz für den Münchner Osten werde beeinträchtigt, da die Gebäude in eine wichtige Kaltluftschneise gebaut würden. Außerdem würde die weiträumige klimatische Kühlfunktion für den gesamten Münchner Osten durch Rodungen und neue Versiegelung erheblich beeinträchtigt werden.

Es handele sich um eine ökologisch wertvolle Grünfläche, die eine climatechnische Funktion als Kühlschneise für den Münchener Osten erfülle. Mehrere Einwander*innen geben an, dass sich der Beitrag aus der ZDF

Wissenschaftsserie Terra Xpress mit dem Thema befasst habe. Das Fazit laute, dass es für das Stadtklima fatal wäre, wenn Teile des Truderinger Waldes für stadtnahen Wohnraum geopfert würden. Die Bebauung habe vielzählige negative Folgen. Es gebe fatale Auswirkungen auf das Stadtklima durch Bodenversiegelung, Baumfällungen und Rodungen. Dies sei ausführlich in der ZDF-Dokumentation von Terra Xpress dargestellt worden. Es gebe einen weiteren Anstieg der Temperatur und der Ozonbelastung.

Das bestehende Landschaftsschutzgebiet diene gerade im Bereich des Umgriffs des Bebauungsplans Nr. 2119 als Verbindungsstück zwischen nördlichen und südlichen Waldflächen und somit als Frischluftschneise für Trudering und weitere Stadtteile Münchens.

Diese für das Stadtklima wichtige Funktion des Truderinger Waldes sei allgemein anerkannt und wurde z. B. auch in einem wissenschaftlichen Fernsehbeitrag des ZDF am 26.10.2020 thematisiert: „Es wird heiß: Wie bleiben unsere Städte lebenswert?“

Es verschließe einem jegliche Erkenntnis und Vernunftdenken, dass Meinungen von Expert*innen und die negative Entwicklung des Klimas vom Tisch gewischt würden, um ökologisch wertvolle Flächen den Interessen einiger Investor*innen zu opfern. Dass Wohnungen fehlten, entginge einem nicht; und es wäre ein Gebot der Stunde und die Aufgabe und Verantwortung der Landeshauptstadt München, weitaus vernünftige Möglichkeiten der Stadtentwicklung zu nutzen. Die Pandemie habe gezeigt, dass intakte Grünflächen und Waldgebiete für die Menschen unverzichtbar seien. Fauna und Flora müssten in unserem Handeln stark mitgedacht und einbezogen werden, denn ohne Natur seien auch wir Menschen auf verlorenem Posten. Dieses holistische Denken fehle leider in den Planungen, denn es sei ja damit nicht getan, einfach Häuser in die Gegend zu stellen, sondern es brauche eine Infrastruktur. Man gehe davon aus, dass das bekannt sei. Man sei zutiefst enttäuscht von der kommerziellen Vorgehensweise, der Opferung aller Werte und Versprechungen, die Natur zu schützen. Man hätte sich von den Verantwortlichen mehr Weitsicht gewünscht.

Die stadtklimarelevante Funktion des Landschaftsschutzgebiets würde durch die geplante Bebauung mit sieben Wohnblöcken maßgeblich beeinträchtigt werden. Eine solche Beeinträchtigung der öffentlichen Gesundheitsbelange dürfe unter keinem Gesichtspunkt hingenommen oder bagatellisiert werden und verschließe sich einer gerechtigkeitsorientierten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegenüber Investoreninteressen.

Die Beeinträchtigung der Kaltluftschneisenfunktion durch Wohnblöcke könne auch nicht kompensiert werden, insbesondere nicht dadurch, dass neben den Wohnblöcken ein bestehender Fichtenwald durch einen Laubmischwald ersetzt werden solle und das Gesamtprojekt dann als ökologische Aufwertung bezeichnet würde.

Vollends unrealistisch sei die Behauptung im Bebauungsplan, dass die Kaltluftschneisenfunktion durch den Bau der Wohnblöcke sogar verbessert würde (verwiesen werde auf 9.2.5. Schutzgut Klima / Luft, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung). Physikalisch

könne nur eine Verschlechterung der Durchlüftung eintreten, wenn ein Bestandsgebäude durch mehrere doppelt bis dreifach so hohe Gebäude ersetzt würde, die in Summe mindestens so breit seien wie das Bestandsgebäude. Dass klimarelevante Themen nicht bloß rhetorische Kriterien seien und auch nicht auf die Schultern der nächsten Generation abgewälzt werden dürften, habe das Bundesverfassungsgericht in seinem aktuellen Beschluss „Klimaschutz“ (1 BvR 2656/18 vom 24. März 2021) deutlich gemacht [Anmerkung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung: gemeint sind wohl die „Leitsätze zum Beschluss des Ersten Senats vom 24. März 2021“, Bundesverfassungsgericht]. Man zitiere aus Leitsatz 1: „Die aus Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG folgende Schutzpflicht des Staates umfasst auch die Verpflichtung, Leben und Gesundheit vor den Gefahren des Klimawandels zu schützen.“ Diese Verpflichtung würde verletzt werden, wenn im Landschaftsschutzgebiet Truderinger Wald der Bau von Wohnblöcken gemäß Bebauungsplan Nr. 2119 genehmigt würde. Die bahnbrechende jüngste Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts sei nach dem Billigungsbeschluss des Stadtrats München vom 3. März 2021 ergangen und habe große öffentliche Beachtung gefunden. Sie werde zwangsläufig auch ein relevantes Thema für den Bayerischen Verfassungsgerichtshof sein, falls eine Popularklage notwendig werden sollte. Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Klimaschutzgesetz vom 24.03.2021 zeige sehr deutlich die Verantwortung der Behörden für den Klimaschutz. Die Lebensumstände zukünftiger Generationen dürften nicht durch heutige Maßnahmen nachhaltig verschlechtert werden. Genau dies würde aber durch das geplante Bauvorhaben geschehen.

Den Einwendenden sei das nachhaltige Bauen, der Klimaschutz und die Ökologie in München extrem wichtig. Der ökologische Schaden bei Bebauung dieses Gebietes sei nicht abzuschätzen und wiedergutzumachen. Dagegen lege man massiven Einspruch ein. Als Hauptargument führe man stadt-eigene Klimakonzepte auf. Mehrere Einwender*innen weisen auf eine städtische Analyse hin, in der explizit die elementare Wichtigkeit der Kaltluftschneisen für den Luftaustausch im gesamten Stadtgebiet und speziell auch an diesem Standort beschrieben worden sei („Stadtklimaanalyse Landeshauptstadt München“ vom 21.07.2014, Abschlussbericht 2_12_002_München_Rev00). Diese Analyse dürfe keinesfalls ignoriert werden, sondern müsse als kostbares Gut für die gesamte Stadt erhalten bleiben. Ergänzend sei anzumerken, dass angrenzende Gemeinden gebunden würden, ihre Bebauungen der Münchner Kaltluftschneise anzupassen – jedoch frage man sich, ob die Landeshauptstadt München diese dann zubauen wolle. Mehrere Einwender*innen geben an, dass die Landeshauptstadt München regelmäßig Empfehlungen für Nachhaltigkeit, Klimaschutzprogramme und Ökologie herausgebe. Sogar Ziele zur Klimaneutralität würden genannt werden. Ökologische Überlegungen und Maßnahmen würden folgerichtig angestellt. Klima-feindliche Ignoranz Anderer werde an den Pranger gestellt. Bei diesem Bauprojekt würden eigene Aussagen und vertretene Meinungen plötzlich ignoriert und schienen keine Bedeutung mehr zu haben.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führe an, dass es eine

leistungsfähige nord-süd-gerichtete Grünverbindung geben werde mit im Mittel 60 m Breite. Es bleibe unklar, wie breit die engste Stelle sei und wo genau sie sich befinde. Entscheidend sei die engste Stelle. Dort werde der klimatische Austausch gebremst. In diesem Zusammenhang sei die Darstellung an anderen Stellen unlogisch, beschönigend und falsch. Durch den Erhalt eines breiten Nord-Süd-Korridors und durch die geplante Gebäudestellung (Nord-Süd-Ausrichtung) werde die Durchströmung des Gebiets verbessert. Der reine Erhalt des Korridors sei keine Verbesserung. Die Gebäudestellung sei alles andere als eine Verbesserung: die Gebäude seien versetzt angeordnet und würden dadurch eine fließende Durchströmung blockieren. Sie seien außerdem um ein Vielfaches höher als die aktuelle Bebauung. Man frage sich, ob Fachleute hinzugezogen wurden, die sich tatsächlich in Aerodynamik und Strömungslehre auskennen würden.

Auf Kosten von Naturschutz und Klimaschutz entstehe eine Bebauung, die alles vernichte, was für die Nachkommen wichtig und lebensnotwendig sei. Es sei eine ökologische wertvolle Fläche.

Man habe vor fast 40 Jahren auf wenig Quadratmetern bewusst zwei wertvolle Bäume (Trauerbuche, Ginkgo) gepflanzt, die viel Arbeit machten, aber auch Freude brächten. Inzwischen erfreuten sich daran auch viele Passant*innen, die auf dem Weg zum Truderinger Wald seien um Erholung zu suchen. Sie schätzten dies und würden erkennen, wie wichtig und erholsam eine heile Natur für das Wohlbefinden sei. Seit der Corona-Pandemie erfahre man, dass mehr Empathie für die Natur entwickelt worden sei. Man bitte, die ökologisch wertvolle Fläche nicht zu bebauen. Man sei sehr traurig, warum München und ganz Bayern noch mehr versiegelt werde.

Es handele sich um eine ökologisch wertvolle Grünfläche, die außerdem eine klimatechnische Funktion als Kühlschneise für den Münchner Osten erfülle. Entgegen der Aussage des Bauunternehmens sei das Grundstück nicht überwiegend versiegelt. Ein Großteil des Grundstücks bestehe aus Wiesen, Hecken und altem Baumbestand.

Im Billigungsbeschluss im Umweltbericht werde unter Punkt 9.2.5 Schutzgut Klima / Luft ausgeführt, dass eine gute Durchströmbarkeit des Planungsgebietes für Luftströmungen durch die Gebäudeanordnung gegeben sei. Das Gegenteil sei jedoch der Fall. Von Süden oder Norden würden die Gebäude eine 10,7 m hohe und 70 m breite Wand bilden und von Osten oder Westen würden sie eine ebenso hohe und 90 m breite Wand bilden. Diese im Billigungsbeschluss aufgestellte Behauptung sei unzutreffend.

Wälder und angrenzende Grünflächen seien ein entscheidender Faktor für die Wohnqualität städtischer Bereiche. Neue stadtoökologische Forschungen der Technischen Universität München zeigten klar den Kühlungseffekt als auch weitere positive Wirkungen für die Luftqualität. Angesichts des sich verstärkenden Klimawandels komme diesem Kühlungseffekt in Zukunft eine wachsende Bedeutung zu. Die beabsichtigte mehrstöckige Bebauung beeinträchtige einerseits den Luftaustausch mit den benachbarten Waldgebieten. Andererseits sei vielfach belegt, dass eine zunehmende Bebauung zu höheren

Durchschnittstemperaturen mit negativen Effekten sowohl für Mensch als auch für den angrenzenden Wald führe. Aufgrund der extensiven bisherigen Nutzung mit Sukzession von Sträuchern und verschiedenen Gefäßpflanzen stelle die Fläche einen idealen Übergang zum Bannwald dar und sei ökologisch deutlich wertvoller einzustufen als die umliegenden normal bebauten Flächen. Mit der geplanten mehrstöckigen Bebauung und der damit zusammenhängenden intensiven Nutzung werde die ökologische Wertigkeit deutlich abnehmen.

Unter 2.3.5. Klima im Billigungsbeschluss stehe: „Die Kaltluftlieferung der umgebenden Waldflächen und des Planungsgebietes ist hoch, der Volumenstrom der Flurwinde ist ebenfalls hoch.“ Unter 9.2.5 Schutzgut Klima / Luft, Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands im Billigungsbeschluss stehe: „Die umliegenden Waldflächen nördlich und südlich des Planungsgebietes haben eine deutlich ausgleichende Wirkung auf die Luftqualität und -temperatur. Gemäß Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt München gibt es eine hohe nächtliche Abkühlung, eine sehr günstige bioklimatische Situation und eine hohe Kaltluftlieferung der Umgebung. Die Frisch-/Kaltluft-Durchströmung erfolgt von Süd nach Nord.“ Unter 9.2.5 Schutzgut Klima / Luft, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung stehe: „Nennenswerte klimatische Veränderungen sind im Planungsgebiet nicht zu erwarten. Durch den Erhalt eines breiten Nord-Süd-Korridors als Verbindung der nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen und durch die geplante Gebäudestellung (Nord- Süd-Ausrichtung) wird die Durchströmung des Gebiets verbessert.“

Die Behauptung, dass die Durchströmung des Gebiets sogar verbessert werde, könne nicht geteilt werden. Der Einwendende frage, ob die geplanten 10,70 m bzw. 13,70 m hohen Gebäude wirklich besser als die heutigen 3,10 m bzw. 5 m hohen Gebäude für die Durchströmung des Gebiets seien.

Ein Einwendender gehe davon aus, dass die bestehenden Gebäude (Grundfläche 1.731 m²) ein Volumen von ca. 6.900 m³ haben dürften und die neuen geplanten Gebäude (Grundfläche ca. 2.400 m²) ein Volumen von ca. 27.000 m³ haben würden. Nach der Meinung des Baureferats [Anmerkung der Stadtverwaltung: gemeint ist hier wohl das Referat für Stadtplanung und Bauordnung] sollte die neue Planung trotz der viermal so großen und dreimal so hohen Gebäude und der blockierend versetzten Positionierung der Gebäude die Durchströmung des Gebiets verbessern. Dieses Statement widerspreche jedem physikalischen Verständnis und werde ohne die Durchführung eines vertiefenden mikroskaligen unabhängigen Gutachtens abgegeben.

Es werde aus 9.2.5. Schutzgut Klima / Luft, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung aus dem Billigungsbeschluss zitiert: „Durch den Erhalt des westlichen Gehölgürtels, die Schaffung von Grünflächen zwischen den geplanten Gebäuden, die extensive Begrünung der Dachflächen und die Entwicklung neuer Waldflächen sind auch positive Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.“ Laut des Einwendenden sei der Erhalt des westlichen Gehölgürtels kein Beitrag des Projekts und somit kein Argument zu Gunsten des Kleinklimas nach der Durchführung der Planung. Es seien auch negative Auswirkungen auf das Kleinklima auf Grund des neuen Wohnquartiers und der Siedlung mit fast 300 Bewohner*innen zu erwarten, die

das Referat für Stadtplanung und Bauordnung überhaupt nicht abwägen würde. Wenn der breite Nord-Süd-Korridor als Verbindung der nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen auf der westlichen statt der östlichen Seite des Planungsgebiets hergestellt würde, wäre die klimatische Funktion und die Situation für Tiere besser, da der wertvolle Baumbestand daneben liege und der Gehweg dort nicht verbreitert werde. Dieser Korridor wäre vollumfänglich im Landschaftsschutzgebiet und grenze nördlich direkt an das Landschaftsschutzgebiet an. Die östliche Positionierung grenze östlich und teilweise nördlich an Häuser und nördlich an Flurstücke an, die nicht im Landschaftsschutzgebiet oder Bannwald lägen und damit nicht vor einer weiteren späteren Bebauung geschützt seien. Der östlichste Streifen des Grünkorridors läge nicht einmal im Landschaftsschutzgebiet. Mit der vorgesehenen östlichen Positionierung müssten die von Süden kommenden Tiere links abbiegen, damit sie ins Landschaftsschutzgebiet kommen könnten. Der breite Nord-Süd-Korridor als Verbindung der nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen verbände diese Waldflächen nicht. Eine westliche Positionierung des Grünkorridors hätte den zusätzlichen Vorteil, dass der wertvolle Baumbestand an der westlichen Grenze nicht so nah an den geplanten Häusern wäre. Damit wäre das Risiko einer Beschädigung der Wurzeln während des Baus der 5 m unter Gelände liegenden Tiefgarage ausgeschlossen.

Es werde aus dem Billigungsbeschluss unter 9.2.5. Schutzgut Klima / Luft, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung zitiert: „Der Betrieb des planungsrechtlich zulässigen Sportgeländes könnte geringe Verschlechterungen bringen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Reduzierung von Vegetation auf dem Gelände. Es käme nicht zu einer Mehrung der Waldfläche im wichtigen Frischluftkorridor.“ Diese Behauptung könne nicht geteilt werden, denn eine nicht intensive Benutzung der Sportanlage würde kein höheres Verkehrsaufkommen als die geplante Siedlung verursachen. Auf keinen Fall könne bei Nichtdurchführung der Planung eine Reduzierung von Vegetation auf dem Gelände erfolgen. Die Untere Naturschutzbehörde müsse es zuerst genehmigen, weil die Sportanlage im Landschaftsschutzgebiet liege. Die Untere Naturschutzbehörde könnte sogar im Rahmen einer Änderung der Außenanlagen durch die Wiederherstellung des Bannwaldes eine Verbesserung der Vegetation auf dem Gelände verlangen.

Daraus sei ersichtlich, dass die Abwägung auf falschen Annahmen beruhe.

Ein Einwendender sei der Ansicht, dass es lächerlich sei, eine weitere grüne Lunge Münchens zu zerstören, nur um unbezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Als Beispiel werde das ehemalige Paulaner-Gelände in Haidhausen genannt. Deutschland zeige gerne mit dem Finger auf Brasilien, wenn es um die Zerstörung der Regenwälder gehe, habe aber seine gesamten Flächen bis auf ein Minimum abgeholzt. Man habe andere, technische Möglichkeiten als diese Entwicklungsländer.

Es werde auf Kapitel 2.3.5 Klima des Billigungsbeschlusses verwiesen, wonach Grün- und Freiflächen für das Stadtklima eine wichtige Bedeutung, u. a. als Korridore für den Luftaustausch hätten und eine genaue Betrachtung der klimatisch bedeutsamen Flächen von besonderer Bedeutung sei. Der gesamte

Planungsbereich liege laut Kapitel 2.8 Rechtliche und planerische Ausgangslage, Regionalplan innerhalb des „Regionalen Grünzugs Nr. 11 Höhenkirchener Forst/Truderinger Wald“ mit den wesentlichen Funktionen Luftaustausch, Siedlungsgliederung und Erholungsvorsorge. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und die Untere Naturschutzbehörde versäumten es zu erkennen, festzustellen, zu betrachten und abzuwägen, dass bzw. wieso eine so massive Änderung von klimatisch relevanten Fakten unbeachtet bleiben dürfe. Die Sportanlage sei flach, 3 bis 5 m hoch. Nach Auffassung des Einwendenden sei deutlich zu erkennen, dass die geplanten Gebäude einen Strömungsriegel, eine Wand in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung darstellten. Die Projektion der Gebäudeoberflächen in diese Richtungen sei quasi/fast eine geschlossene/vollständige Fläche. Es sei im Vergleich zum freien Raumvolumen über der Sportanlage kein Durchkommen für Wind, Luft, Licht und Tiere. An Oberflächen gelte die Haftbedingung, d.h. überall an den Gebäudeoberflächen sei die Strömungsgeschwindigkeit Null. Ausgehend von den Gebäudeoberflächen, insbesondere der Dachfläche, gegebenenfalls noch dort vorgesehener Aufbauten, steige die Strömungsgeschwindigkeit an. Bei einer Bebauung wie der geplanten würde die bisherige Strömung über die Sportanlage in Bodennähe deutlich verschlechtert werden. Dies gelte besonders deshalb, weil die Strömungsgeschwindigkeit mit zunehmendem Abstand vom Boden bzw. der tiefstliegenden Oberfläche bedeutsam zunehme. Eine Erhöhung von Gebäuden sei immer nachteilig für den Luftaustausch. Durch die Gebäude, insbesondere der sich vervielfachenden Gebäudeoberfläche, wozu auch Seitenwände und deren Oberflächen zählten, werde die Erwärmung bzw. Aufheizung des bebauten Grundstücks zunehmen bei gleichzeitiger Verschlechterung der Strömungs-, d.h. Kühlungsbedingungen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und die Untere Naturschutzbehörde versäumten es, jeglichen verifizierbaren Nachweis/Quellenhinweis zu geben, der es der Öffentlichkeit ermögliche zu prüfen, zu welchem Schluss, insbesondere Abwägungsschluss das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und die Untere Naturschutzbehörde gekommen seien. Im Rahmen einer neuen öffentlichen Auslegung sei dies zu korrigieren, insbesondere sei festzustellen und zu belegen, ob durch die geplante Bebauung klimatische Nachteile verursacht würden oder nicht. Danach sei begründet abzuwägen, wieso keine wesentlichen, d.h. der geplanten Bebauung entgegenstehenden Nachteile zu erwarten seien. Weil im Landschaftsschutzgebiet gebaut werden solle und die westlichen Nachbarn am Schanderlweg durch zunehmende Temperaturen und möglicherweise schlechteren Luftaustausch direkt betroffen wären, sei ein diesbezügliches unabhängiges Gutachten einzuholen und öffentlich zu machen. Falsch sei auch die Behauptung, dass die angrenzenden Siedlungsflächen sehr gut durchgrünt seien. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und die Untere Naturschutzbehörde hielten unbegründet an ihrer Falschaussage fest, was der Einwendende als Willkür empfinde.

Das vermehrte Verkehrsaufkommen bedeute eine Beeinträchtigung der Luftqualität. Man fordere ein Gutachten zu diesen Auswirkungen.

Stellungnahme

Die Belange des Klimaschutzes und Klimaanpassung, worunter auch die Fragen zur Versorgung mit Frischluft und Durchlüftung fallen, werden auch auf der Ebene der Bebauungsplanung berücksichtigt.

Es gibt im Planungsgebiet selbst keine Frischluftschneise, Kaltluftleit- oder Ventilationsbahn (Flächen mit Luftaustauschpotential), die durch das Vorhaben beeinträchtigt oder geschlossen werden könnte, wie in den geäußerten Bedenken, Befürchtungen und Behauptungen der Einwender*innen dargestellt. Großräumige Veränderungen oder gar Beeinträchtigungen großräumiger stadtklimatischer Bezüge können durch das Vorhaben nicht ausgelöst werden. Der in der grafischen Darstellung zur aktuell gültigen Stadtklimaanalyse München 2014 (Karte 10, Klima- und immissionsökologische Funktionen für das Stadtgebiet) dargestellte Kaltluftvolumenstrom im Planungsgebiet sowie im benachbarten Siedlungskontext ist hoch und verläuft von Süd nach Nord.

Aufgrund der vorliegenden Siedlungsstruktur mit einer aufgelockerten Bebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und großzügigen Gartenflächen ist die angrenzende Siedlungsfläche gut durchgrünt. Die ökologische Qualität dieser privaten Grünflächen wird nicht bewertet oder angegeben. Dennoch stellt diese aufgelockerte und durchgrünte Struktur gemäß der für die Beurteilung maßgebliche Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München eine bioklimatisch sehr günstige Situation dar. Das Planungsgebiet selbst ist (gemäß Stadtklimaanalyse) von mittlerer bioklimatischer Bedeutung. Der bodennah verlaufende Kaltluftvolumenstrom im Planungsgebiet sowie im benachbarten Siedlungsumfeld ist hoch und verläuft von Süd nach Nord. Zur Frage des Einflusses auf den Kaltluftstrom ist nicht die Höhe der Gebäude, sondern deren Ausrichtung von Bedeutung. Durch die geplante Gebäudestellung in Nord-Süd-Ausrichtung wird die Durchströmung des Planungsgebietes aufrechterhalten. Wie in den Klimafunktionskarten der Stadtklimaanalyse 2014 der Landeshauptstadt München dargestellt, verlaufen die wesentlichen Luftaustauschbewegungen in großer Distanz nördlich entlang der Ventilationsbahn an der Bahnachse München-Rosenheim bzw. mit lokaler Wirkung südlich entlang des ehemaligen Kieswerkes jeweils in ost-westlicher Richtung. Die gesamten Flächen des Truderinger Waldes leisten einen Teilbeitrag zur Kaltluftlieferung und haben eine hohe bioklimatische Bedeutung, das Planungsgebiet selber aufgrund seiner bisherigen Ausformung eine mittlere Bedeutung.

Entsprechend der fachlichen Voraussetzungen und fehlender klimatischer Auswirkungen hat das zuständige Referat für Klima- und Umweltschutz (ehemals Referat für Gesundheit und Umwelt) in den vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB keine Bedenken hinsichtlich der Gesamtplanung im Verfahren vorgebracht, die umfassende Planungsänderungen erforderlich machen würden. Auch das Erfordernis eines klimatischen Gutachtens wurde weder zum Start der Planungen, im Rahmen des sogenannten Scoping-Termines, noch im weiteren Verlauf zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung gesehen.

Die gemeldeten und erforderlichen textlichen, z.T. redaktionellen Anpassungen zur Begründung sowie zum Umweltbericht, wie z.B.

- „Aufgrund der geringen Vorbelastung, nur geringer Zusatzverkehre und einer Verbesserung der Durchlüftung ist davon auszugehen, dass die gesetzlichen Grenzwerte für NO₂ ebenso wie die gesetzlichen Grenzwerte für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) auch im Planfall sowohl an den angrenzenden Straßen als auch im weiteren Umfeld sicher eingehalten werden
- Durch die Lage des Planungsgebiets umgeben von großen Waldflächen ohne Industrieanlagen sowie ohne verkehrsbelastete Straßen auch im größeren Umfeld, sind keine Belastungen mit Luftschadstoffen für das Planungsgebiet selber vorhanden.
- Der Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet München und seine 6 Fortschreibungen der Regierung von Oberbayern wurden beachtet.“
wurden inhaltlich vollständig übernommen.

Auch im Umweltbericht wird die Durchführbarkeit des Planungsvorhabens hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft unter Ziffer 9.2.5. der Begründung dargestellt und bestätigt.

Es sind nennenswerte Maßnahmen, die sich mit der Frage des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung auseinandersetzen, im Planungsgebiet selbst vorgesehen. Hierzu zählen u.a. der Erhalt des Nord-Süd-Korridors als Verbindung der nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen einschließlich der Entwicklung von Waldflächen und die geplante Gebäudestellung (Nord-Süd-Ausrichtung), wodurch die Durchströmung des Gebiets verbessert wird. Durch den Erhalt des westlichen Gehölzgürtels, der Schaffung von Grünflächen zwischen den geplanten Gebäuden und der Begrünung der Dachflächen sind auch positive Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten. Eine Auswirkung der Neuplanung auf den größeren Siedlungskontext (Münchner Osten und Gesamtstadt) ist gemäß zusammenfassender Darstellung im Umweltbericht Ziffer 9.2.5. nicht zu erwarten.

Ein Gutachten zu Luftemissionen (Luftschadstoffen) ist nicht erforderlich, da davon auszugehen ist, dass auch die gesetzlichen Grenzwerte für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) im Planfall prognostisch eingehalten werden (siehe Umweltbericht Ziffer 9.2.5).

15. Emissionen

15.1. Lärm

Mehrere Anwohner*innen befürchten eine Lärmbelästigung durch massiven Baustellenverkehr (zusätzlich zur Großbaustelle an der Friedrich-Creuzer-Straße in Richtung Ständlerstraße). Außerdem befürchte man Lärm durch die Bauarbeiten.

Der Stadtteil sei bereits sehr verdichtet verbaut, wodurch sich der Lärm bereits deutlich verschlechtert habe.

Mehrere Einwender*innen seien der Ansicht, dass durch den Verkehr durch die Bebauung als auch durch die über 100 zu erwartenden zusätzlichen Autos der Anwohner*innen mit einer massiven Lärmbelastung vor den bestehenden Häusern zu rechnen sei.

Mehrere Einwender*innen seien der Ansicht, es entstehe Lärm und zusätzlicher Baustellenverkehr, der die Anwohner*innen einschränken werde. Daher werde um Einstellung des Bauprojektes ersucht.

Der zunehmende Verkehrslärm stelle für betroffene Anwohner*innen eine Gesundheitsgefährdung dar. Man fordere ein Gutachten zu diesen Auswirkungen.

Die Behauptung unter 9.2.1.1. Wirkungsbereich Lärm, Erschließung und Verkehr auf Seite 100 des Billigungsbeschlusses: „Insgesamt ist eine Verbesserung der Lärmsituation durch die geplante Wohnnutzung gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Sportnutzung (Sportlärm und betriebsbedingter Verkehr) zu erwarten.“ könne nicht geteilt werden. Man zitiere Seite 39 des Billigungsbeschlusses (10. Art der baulichen Nutzung, Sportanlage, Stellungnahme): „Die Aufnahme der Sportnutzung auf dem Gelände wäre ohne Änderung des Baurechts jederzeit möglich. Aus städtebaulicher Sicht eignet sich diese dezentrale, schlecht erreichbare Fläche nicht für eine Sportfläche mit intensivem Nutzungsbetrieb.“ Man zitiere Seite 50 des Billigungsbeschlusses (1. Bebauungsplan Fauststraße 90, Empfehlung Nr. 14-20 / E 01707 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem am 05.10.2017, Stellungnahme): „Auch müsste für eine öffentliche Sportnutzung die Stellplatzanlage angepasst und die gesamte Anlage entsprechend den heutigen Ansprüchen hergestellt und ausgebaut werden. Dies bedeutet, dass voraussichtlich wesentlich mehr Fläche für Stellplatzanlagen, Sportanlagen, Außensportplätze etc. in Anspruch genommen werden müsste, als dies bisher der Fall war.“ Also nur ein nicht-intensiver Nutzungsbetrieb ohne gewerbliche Nutzung könne eventuell wiederaufgenommen werden und vor allem in den Hallen, weil die Untere Naturschutzbehörde auf Grund der Lage im Landschaftsschutzgebiet jede Änderung bei den Außenanlagen genehmigen würde müssen und vermutlich jede zusätzliche Versiegelung für Stellplatzanlagen, Sportanlagen, Außensportplätze etc. ablehnen würde. Ein nicht-intensiver Nutzungsbetrieb würde keinen höheren Sportlärm und betriebsbedingten Verkehr gegenüber einem Wohnquartier mit ca. 80 großen Wohnungen verursachen. Die Stadtverwaltung habe auch nicht erwähnt und abgewogen, dass Lärm von dem geplanten großen Kinderspielplatz verursacht würde. Die Stellungnahme unter 9.2.1.1. Wirkungsbereich Lärm, Erschließung und Verkehr auf Seite 100 des Billigungsbeschlusses: „Die ursprünglich geplanten Werte für die Geschossfläche und Wohnungszahl wurden im Verfahren deutlich reduziert, um den Neuverkehr möglichst gering zu halten.“ sei eigentlich irreführend, weil der eigentliche Grund der Reduzierung die Anfrage des Bezirksausschusses 15 Trudering-Riem und von Bürger*innen sei, die hauptsächlich mit dem Landschaftsbild zu tun habe. Daraus sei ersichtlich, dass die Abwägung auf falscher Tatsache beruhe und teils unlogisch sei.

Das Vorhaben werde für die Anwohner*innen zu einer extremen und lang

andauernden Lärmbelastung führen, die den Wohnwert erheblich beeinträchtigen werde. Man rüge die Verletzung des Art. 14 Grundgesetz (hilfsweise verweise man auf Art. 2 Abs. 1 Grundgesetz) und seine Entsprechungen in der Bayerischen Verfassung.

Wegen der aktuell großen Nachfrage nach Bauleistungen werde das Bauvorhaben mehr Zeit als sonst in Anspruch nehmen, so dass die Belastung sehr lange andauern werde. Die Belastung betreffe nicht nur die Anwohner*innen, sondern auch die in den Wäldern rund um das Bauvorhaben lebenden Tiere. Besonders schwer wiege hier das Einfügen des Vorhabens in ein Landschaftsschutz- und Wasserschutzgebiet.

Stellungnahme:

Verkehrslärm

Das Interesse des Eigentümers eines Grundstücks außerhalb des Planungsgebiets, von einer Lärmzunahme aufgrund des Zu- und Abfahrtsverkehrs zum Planungsgebiet verschont zu bleiben, kann nach den Umständen des Einzelfalls einen abwägungserheblichen Belang darstellen, wenn sich der durch die Planung ausgelöste Verkehr innerhalb eines räumlich überschaubaren Bereichs bewegt und vom übrigen Straßenverkehr unterscheidbar ist. In diesem Fall gehört eine planungsbedingte Zunahme des Verkehrslärms auch unterhalb der Grenzwerte zum Abwägungsmaterial. Ist der Lärmzuwachs allerdings nur geringfügig, geht er mithin über die in der Rechtsprechung gefundene Bagatellgrenze nicht hinaus oder wirkt er sich nur unwesentlich auf das Nachbargrundstück aus, so muss er nicht in die Abwägung eingestellt werden. Eine Einstellung in die Abwägung bei Überschreitung der Bagatellgrenze ist grundsätzlich erforderlich. Hier kommt es im Rahmen der Abwägung darauf an, ob es sich um eine nur unwesentliche Beeinträchtigung handelt. Das Interesse des Eigentümers eines Grundstücks außerhalb des Planungsgebiets, von einer Lärmzunahme aufgrund des Zu- und Abfahrtsverkehrs zum Planungsgebiet verschont zu bleiben, wird gesehen und in die Abwägung eingestellt.

Obwohl das Referat für Gesundheit und Umwelt aufgrund der sehr geringen Verkehrsbelastung der Fauststraße und in der gesamten Grenzkolonie eine Schalltechnische Untersuchung nicht für erforderlich gehalten hat, wurde zusätzlich eine solche erstellt. Diese Untersuchung kann auf der Projekthomepage der Landeshauptstadt München zum Bebauungsplan unter <https://stadt.muenchen.de/infos/wohnsiedlung-fauststrasse.html> eingesehen und heruntergeladen werden.

Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 zeigt auf, dass der nördliche Teil des Planungsgebietes und die östlich sowie westlich gelegenen Bereiche bereits im Prognose-Nullfall (also ohne Berücksichtigung bzw. Umsetzung der Planung) teilweise oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete geräuschbelastet sind. Die Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2119 mit Wohnbebauung führt gemäß Gutachten nur zu einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrsräuschimmissionen in der Nachbarschaft um 0,6 bis 1,1 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

(Verkehrslärmschutzverordnung) für reine und allgemeine Wohngebiete werden auch unter Zugrundelegung außerordentlich konservativer Annahmen jedoch sowohl mit als auch ohne Umsetzung der Planung deutlich unterschritten, so dass im Umfeld des Bebauungsplangebietes schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche nicht zu erwarten sind. Durch die geplanten Stellplatzflächen und Zufahrten werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in der Nachbarschaft sicher eingehalten. Einzelne geringfügige Überschreitungen des nächtlichen Spitzenpegelkriteriums der TA-Lärm für reine Wohngebiete durch die Außenstellplätze sind unschädlich und in Wohngebieten grundsätzlich hinzunehmen, zumal das Spitzenpegelkriterium für allgemeine Wohngebiete sicher eingehalten wird.

Kinderspielplatz

Der geplante Kinderspielplatz liegt abgewandt von der Bestandsbebauung am Nord-Süd-Grünzug und hat somit durch seine Positionierung einen geringen Einfluss auf die Nachbarbebauung. Zudem stellt Kinderlärm nach § 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung dar. Die mit der bestimmungsgemäßen Nutzung typischerweise verbundenen Geräusche sind, soweit sie Folge der natürlichen Lebensäußerungen von Kindern sind, als ortsüblich und sozialadäquat zu werten. Ausgehend von der gesetzlich festgeschriebenen Privilegierung von Kinderlärm ist nicht erkennbar, dass die von dem geplanten Kinderspielplatz zu erwartende Lärmentwicklung unzumutbar sein könnte.

Baustellenlärm

Baustellenverkehr und der aus der Bautätigkeit in der Realisierungsphase entstehende Lärm und Staubentwicklung sind grundsätzlich temporäre Erscheinungen des städtischen Lebens und sind als solche hinzunehmen. Sie sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung, sondern unterliegen verbindlichen Regelungen, die im Rahmen der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen und im Bauvollzug einzuhalten sind.

Lärmbelastungen aus Baustellenlärm, die im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes auftreten, sind grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen. Derartige Immissionen reduzieren sich mit fortschreitendem Vollzug des Bebauungsplanes und enden mit der Planverwirklichung. Planungsbedingt und damit abwägungsrelevant sind nur solche Auswirkungen, welche die Festsetzungen des Bebauungsplans den Betroffenen auf Dauer auferlegen. Probleme, welche sich allein aus der Realisierung eines Bebauungsplanes ergeben, gehören wegen ihrer zeitlichen Begrenzung selbst dann regelmäßig nicht zu den Konflikten, welche der Bebauungsplan selbst lösen muss, wenn die vollständige Realisierung des Planes mehrere Jahre in Anspruch nimmt. Es ist auch nicht erkennbar, dass die für den Baulärm maßgebenden Immissionsrichtwerte unter keinen Umständen eingehalten werden können. Zur Konkretisierung dessen, was den Nachbarn als Lärmbelastung zugemutet werden kann, können die Annahmen der auf der Grundlage des § 66 Abs. 2 BImSchG erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) herangezogen werden.

Wiederaufnahme der Sportnutzung, Lärm durch Sportnutzung

Gegen die Wiederaufnahme der Sportnutzung für Vereine, den Breitensport oder für Schulen spricht die schlechte Erreichbarkeit und die dezentrale Lage. Es wird in den Einwänden die Aufnahme einer nicht-intensiven Sportnutzung gefordert. Auch eine reduzierte Sportnutzung, beispielsweise eine gewerbliche Nutzung durch ein kleines Fitnessstudio würde tagsüber, eventuell auch an den Wochenenden zu stetigem An- und Abfahrtsverkehr führen. Auch eine nicht-intensive Sportnutzung mit Tennis oder Ballsportarten würde störenden Lärm für die benachbarte Wohnbebauung erzeugen. Eine nicht-intensive Sportnutzung mit den bestehenden Bauwerken wäre zudem voraussichtlich nicht rentabel zu betreiben und es stellen sich die Fragen, welcher Nutzerkreis angesprochen werden soll und wer Träger der Anlage wäre. Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 4.1.2. Wiederaufbau der ehemaligen Sportanlage verwiesen.

Reduzierung der Geschossigkeit im Verfahren, Auswirkungen auf den Verkehr

In einem Einwand wird kritisiert, die Stellungnahme unter 9.2.1.1. Wirkungsbereich Lärm, Erschließung und Verkehr im Umweltbericht des Billigungsbeschlusses: „Die ursprünglich geplanten Werte für die Geschossfläche und Wohnungszahl wurden im Verfahren deutlich reduziert, um den Neuverkehr möglichst gering zu halten.“ sei irreführend, weil der eigentliche Grund der Reduzierung die Anfrage des Bezirksausschusses 15 Trudering-Riem und von Bürger*innen sei, die hauptsächlich mit dem Landschaftsbild zu tun habe.

Nach den eingegangenen Einwänden im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Planung umgestellt und die Höhe der geplanten Gebäude von drei- bis viergeschossig auf dreigeschossig reduziert. Diese Reduzierung hat verschiedene Auswirkungen, u.a. auf das Landschaftsbild aber auch auf die realisierbare Geschossfläche und damit auch auf das erzeugte Verkehrsaufkommen. Zur Klarstellung wird der Satz im Umweltbericht ergänzt.

15.2. Lichtverschmutzung

Es werde ein Einwand zum Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität vorgebracht. Im Umweltbericht werde unter Punkt 9.2.1.3. die Forderung aufgestellt, dass für die Erschließung des Wohngebiets ein Beleuchtungskonzept erstellt werden solle unter Berücksichtigung des Artenschutzes, das durch Verwendung von Beleuchtungen mit einem Lichtspektrum einen geringen Anlockungsfaktor für Tiere besäße. Der Erstellung eines Beleuchtungskonzeptes fehle die entsprechende Rechtsgrundlage, da im Bebauungsplanentwurf keine Festsetzungen dazu getroffen seien.

Stellungnahme:

Der Hinweis auf den Artenschutz ergibt sich aus den Darstellungen im Umweltbericht unter Punkt 9.2.2.2. „Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind“.

Die Satzung zum Bebauungsplan mit Grünordnung trifft nicht für alle Detailfragen des Artenschutzes abschließende Regelungen.

Weitere nicht festgesetzte bzw. festsetzbare, aber relevante Belange des Artenschutzes sind daher in der Grundvereinbarung (städtebaulicher Vertrag) zum Bebauungsplan verankert.

Im Rahmen der zwischen der Stadt und dem Planungsbegünstigten abgeschlossenen Grundvereinbarung hat sich der Planungsbegünstigte zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf die Tiergruppen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 2 und 3 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zur Durchführung verschiedener Maßnahmen zum Artenschutz verpflichtet, u.a. zur Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren sowie zur Verwendung von ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (kleiner/gleich 3.000 Kelvin) als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung. Die Umsetzung dieser Maßnahmen und deren Nachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

16. Einschränkung der Grundrechte / Eigentumsrechte

16.1. Eigentumsrechte (Bestandsbewohner), Wertminderung / Minderung der Wohnqualität im Bestands, Sozialbindung

Während und nach der Fertigstellung würde das Wohnen für die Anwohner*innen durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr auf der engen Fauststraße erheblich verschlechtert werden.

Der zusätzliche Verkehr werde zu einer massiven wirtschaftlichen Entwertung des Hauses der Einwendenden führen. Man werde gegebenenfalls Schadensersatzansprüche gegen die Landeshauptstadt München geltend machen.

Hiermit betrachte man den Bebauungsplan Nr. 2119 im Licht der Sozialbindung des Eigentums (Art. 103 Abs. 2 Bayerische Verfassung). Insgesamt erscheine die Begründung des Bebauungsplans tendenziös und parteiisch, mache sich nahezu durchgängig und einseitig die Argumente und Interessen des Investors zu eigen, auf Kosten der Objektivität. Die Interessen der Öffentlichkeit und die Belange des Landschafts- und Naturschutzes würden letztlich immer hinten angestellt, wortreich aber immer mit dem gleichen fatalen Ergebnis. Jedoch könne dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung eines Landschaftsschutzgebiets nur durch die Inpflichtnahme des Eigentümers Rechnung getragen werden. Sein Eigentum unterliege einer gesteigerten Sozialbindung, die sich aus der Situationsgebundenheit seines Grundbesitzes ergebe. Angesichts des hohen Rangs des Landschaftsschutzes im Allgemeinen und der Stadtklimarelevanz des Truderinger Waldes im Besonderen müsse der Eigentümer es grundsätzlich hinnehmen, dass ihm eine möglicherweise rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt bleibe. Die Landeshauptstadt München habe in unzulässiger Weise die umgekehrte Vorgehensweise gewählt. Sie habe den Landschaftsschutz für den Truderinger Wald zwar nicht schon im Ansatz verkannt, diesen aber von vornherein in den Dienst eines politisch vorgegebenen und von ihr insbesondere wegen Wohnungsbelangen gutgeheißenen Investorkonzepts (13 Meter hohe

Architektur) gestellt. Durch die wiederholte abwägende Befassung mit dem Themenkreis des Landschaftsschutzes ziehe sich explizit und implizit die Erwägung, die Wirtschaftlichkeit des Projekts sei gefährdet, wenn es nicht plangemäß umgesetzt werde. Die Abwägung im Bebauungsplan sei auch aus diesem Grund unzureichend.

Stellungnahme:

Wie unter 15.1. Emissionen, Lärm, ausgeführt, sind Lärmbelästigungen aus Baustellenlärm, die im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes auftreten, grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen. Derartige Immissionen reduzieren sich mit fortschreitendem Vollzug des Bebauungsplanes und enden mit der Planverwirklichung und sind folglich nicht von Dauer.

Ebenfalls wie unter 15.1. Emissionen, Lärm, ausgeführt, werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für reine und allgemeine Wohngebiete auch unter Zugrundelegung außerordentlich konservativer Annahmen jedoch sowohl mit als auch ohne Umsetzung der Planung deutlich unterschritten, so dass im Umfeld des Bebauungsplangebietes schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche nicht zu erwarten sind.

Somit ist nach Fertigstellung des Vorhabens von keiner signifikanten Verschlechterung der Wohnqualität und folglich von keiner Entwertung des Eigentums auszugehen.

Wie der Einwender zudem richtig feststellt, hat der Eigentumsgebrauch nach Art. 103 Abs. 2 Bayerische Verfassung auch dem Gemeinwohl zu dienen. Auch Art. 158 Bayerische Verfassung verpflichtet gegenüber der Gesamtheit.

Wie bereits unter Ziffer 2.2.2. angeführt, ermöglicht die kommunale Planungshoheit den Gemeinden, ihr Hoheitsgebiet weiterzuentwickeln und zu verändern, demnach also stets an die Bedürfnisse der Allgemeinheit anzupassen. Das Eigentum des Einzelnen ist daher nicht davor geschützt, dass eine Gemeinde ursprüngliche planerische Entscheidungen überdenkt und durch eine Bauleitplanung neu überplant.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 wird aufgestellt, um insbesondere einen Beitrag zur Wohnraumversorgung zu leisten und den Belangen des Landschaftsschutzes durch u. a. Festsetzung einer Fläche zur Entwicklung des Laubmischwaldes auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2253/66, Gemarkung Perlach und weitgehendem Erhalt des Baumbestands auf dem Baugebiet gerecht zu werden. Im Vergleich zum bestehenden Baurecht und zum Bestand von baulichen Anlagen und Pflanzungen auf dem Planungsgebiet stellt die vorliegende Planung eine signifikante Verbesserung im Hinblick auf die Grünausstattung und den Landschaftsschutz dar. Die künftige Position der Gebäude erfolgt weitgehend auf der Spur von bestehenden baulichen Anlagen. Es wird eine flächenschonende, konzentrierte und nachhaltige Bebauung geplant, die jedoch mit Kleinteiligkeit und moderater Gebäudehöhe (dreigeschossig mit Flachdach) den baulichen Kontext der Nachbarschaft (größtenteils zweigeschossig mit geneigtem Dach) respektiert. Sowohl der

Landschaftsschutz als auch die Wohnraumversorgung gelten dem Wohl der Allgemeinheit. In der vorliegenden Planung werden beide Belange untereinander ausgewogen und gleichberechtigt berücksichtigt.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.3. Landschaftsbild, Gebäudehöhen - Einfügung in die Umgebung, unter Ziffer 2.3.3. Abwägungsfehler im Billigungsbeschluss, unter Ziffer 10. Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiet (Eingriff in die Schutzgebiete) und unter Ziffer 10.1. Schäden im Landschaftsschutzgebiet verwiesen.

16.2. Gleichbehandlung

Vor etwa 10 Jahren habe man die Neugestaltung der Außenanlage (Terrassen, Abgrenzungen, Bäume, Büsche) der kleinen Wohnung geplant, beantragt und im Anschluss umgebaut. Dabei sei man mit dem dafür geltenden Recht und Vorschriften konfrontiert worden, das heiße es sei so gut wie nichts von den Anträgen des Einwendenden bewilligt worden, da sie nicht zulässig gewesen seien. Nach den Umbauarbeiten sei auch rasch akribisch kontrolliert worden und man habe Begründungen und Erklärungen nachreichen müssen.

Es scheine offensichtlich, dass hier mit unterschiedlichem Maß gemessen werde und für die Allgemeinheit geltende Vorgaben und Verordnungen bei dem Bauprojekt Fauststraße 90 wohl nicht gelten würden. Man schließe daraus, dass es hier übergreifende persönliche und monetäre Interessen und Verbindungen gebe, die so etwas unterstützen und ermöglichen würden. Es sei an der Zeit, diese Seilschaften und Hintergründe entsprechend zu durchleuchten und aufzuklären sowie bekannt zu machen. Nur dadurch könne sichergestellt werden, dass für Alle geltende Regeln und Vorschriften eingehalten würden. Es könne bzw. dürfe hier keine „Lex Fauststraße 90“ geben, denn dann könne man bald alle Gesetze und Vorschriften „in die Tonne treten“.

Man wohne in dieser Gegend und sei bisher davon ausgegangen, dass eine großflächige Bebauung dieser Gegend gar nicht zur Debatte stehe. Auch könne man nicht verstehen, wie man als Privatperson daran gebunden sei, ein Haus entsprechend anderer angrenzender Häuser zu bauen. Man frage sich, weshalb jedoch ein Groinvestor die Genehmigung erhalte, sieben große Wohngebäude von elf Metern Höhe mit insgesamt 100 Wohnungen neben Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Dreispnnern bauen zu dürfen.

Fast alle Nachbar*innen in Waldtrudering würden mit entweder hohen Investitionskosten in ihr Eigentum oder hohen Mietkosten wohnen. Das Vorhaben würde erheblich in ihre Lebensqualität und auch in den Wohnwert eingreifen (z. B. Art. 14 Grundgesetz, Eigentumsschutz). Viele würden hier gerade wegen der Natur, der guten Luft und der Ruhe wohnen. Die Stadt München selbst habe das Grundstück als ökologisch wertvolle Fläche klassifiziert. Dies sei durch das Vorhaben und den damit verbundenen Verkehr dauerhaft beeinträchtigt. Es werde gefragt, ob bei der Planung die Interessen der anwohnenden Bürger*innen nicht bedacht worden seien. Wenn ja, frage man, welche Interessen die Interessen derjenigen überwiegen könnten, die sich in der Nähe des

Planungsgebiets niedergelassen hätten und mit ihren Einkommen zum Steueraufkommen nicht unmaßgeblich beitragen. Wenn es die Interessen einer Wohnungsbaugesellschaft sein sollten, die ein Millionengeschäft mit angeblich für die Stadt München wichtigem Wohnungsbau machen wolle, dann liege nach Ansicht des Einwendenden darin ein weiterer Fehler. Denn die Anzahl der Wohnungen, die hier geschaffen würden, würde nicht die Probleme der Stadt München lösen. Vielmehr würden sie die umliegenden Nachbar*innen belasten und sie in ihren Rechten verletzen. Diese seien zahlenmäßig viel mehr als diejenigen, für die Wohnungen vorgesehen seien und die dann auch den oben geschilderten Problemen ausgesetzt seien.

Es läge eine materielle Rechtswidrigkeit vor. Der Bebauungsplan verletze mehrere Grundrechte aus dem Grundgesetz und die Äquivalente in der Bayerischen Verfassung. Verletzt würden unter anderem die Rechte auf Eigentum, die freie Ausübung des Berufs, das allgemeine Persönlichkeitsrecht, der Landschafts-, Tier- und Wasserschutz. Nicht zuletzt würde es sogar eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie für Leib und Leben darstellen. Dies sei scheinbar bisher nicht ausreichend berücksichtigt worden. Anders sei das Abstimmungsverhalten im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Stadtrats nicht erklärbar. Außerdem würde das Vorhaben auch zu einer massiven Verschwendung von Steuergeldern führen, wenn später die Gefahren für Leib und Leben offenbar würden (durch die ersten Unfälle) und Schutzmaßnahmen ergriffen werden müssten.

Stellungnahme:

Eine Verletzung des allgemeinen Gleichheitssatzes nach Art. 3 GG setzt voraus, dass vergleichbare Sachverhalte in wesentlicher Hinsicht ungleich behandelt werden. Für beide hier zum Vergleich gebrachte Fälle besteht aber jeweils ein unterschiedlicher gesetzlicher Rahmen:

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird auf Grundlage des geltenden Baurechts gemäß §§ 30, 34 und 35 BauGB beurteilt. Für die städtebauliche Entwicklung in der Fauststraße 90 befindet sich ein Bebauungsplan (§ 8 BauGB) in Aufstellung. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat der Landeshauptstadt München beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird vorschriftsmäßig durchgeführt. Die Mutmaßung, das Vorhaben sei durch „übergreifende persönliche und monetäre Interessen und Verbindungen“ unterstützt und ermöglicht, wird behauptet, indes nicht nachgewiesen oder substantiiert begründet.

Wie bereits unter Ziffer 1.3. Landschaftsbild, Gebäudehöhen – Einfügung in die Umgebung ausgeführt, ist das „Einfügen“ der neuen Bebauung in die Umgebungsbebauung im Sinne des § 34 BauGB im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes kein Kriterium für die Zulässigkeit. Eine Genehmigung der geplanten Wohnentwicklung ist nicht auf Grundlage des bestehenden Baurechtes möglich. Um die beabsichtigte Entwicklung des Planungsgebietes als Wohngebiet zu ermöglichen, muss daher ein Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan entsprechend der durch das BauGB vorgegebenen Verfahren geändert werden. Die Gebäudehöhe, die Art und das Maß der Nutzung

wird hier nach einer umfangreichen Abwägung neu festgelegt.

Die individuelle Wahrnehmung, dass eine „großflächige Bebauung dieser Gegend gar nicht zur Debatte stehe“ wird durch den Vergleich der bestehenden Bebauungs- und Nutzungsdichte mit dieser der künftigen Entwicklung im Planungsgebiet in Frage gestellt. Die Einwohner*innendichte des bestehenden Blocks Fauststraße, Schanderlweg, Hoferichterweg und Nauestraße beträgt entsprechend Melderegister ca. 113 Einwohner*innen pro Hektar. Die auf Grundlage der zulässigen Geschossfläche berechnete künftige Einwohner*innendichte im ca. ein Hektar großen reinen Wohngebiet Fauststraße 90 beträgt ca. 175 Einwohner*innen pro Hektar. Bezogen auf die Gesamtfläche des Planungsgebiets Fauststraße 90, die 1,9 Hektar beträgt, ergeben sich sogar ca. 92 Einwohner*innen pro Hektar. Die Nutzungsdichte der Planung Fauststraße 90 ist somit vergleichbar hoch wie diese der benachbarten Bestandsbebauung an der Fauststraße. Die Konzentration auf kompakte dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, die einen verträglichen bautypologischen Unterschied zur Einfamilienhausbebauung schaffen, ist dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Schonung von Freiflächen und Baumbestand geschuldet.

Die besondere, in Bezug auf Naturnähe sehr privilegierte Lage der Siedlungskolonie Waldtrudering bleibt durch die Entwicklung Fauststraße 90 weiterhin privilegiert. Vielmehr kann dieses Privileg mit den Neubewohner*innen geteilt werden. Diese werden mit dem Bewohnen einer zeitgemäßen flächenschonenden Bebauungsstruktur einen nachhaltigen Beitrag zur Innenentwicklung der Landeshauptstadt München leisten.

Die Behauptung der Verletzung von Rechten oder gar der Gefahr für Leib und Leben der Bestandsbewohner*innen durch die Auswirkungen der Entwicklung Fauststraße 90 wird nicht argumentativ belegt. Es wird auf die Ausführungen unter den Ziffern 7.3.3. Fließender Individualer Verkehr, 7.3.5. Baustellenverkehr, 7.3.5. Fußgänger*innen und 7.3.6. Fahrradfahrer*innen verwiesen.

Hinsichtlich des Einwands bezüglich der materiellen Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans und etwaiger Eingriffe in Grundrechte wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.2. Verfahren verwiesen.

17. Sonstige Äußerungen

Inwieweit Parteien glaubwürdig seien, die in politischen Sonntagsreden Ökologie, Nachhaltigkeit und den/die Geringverdiener*in hervorheben, dann aber mehrstöckige Bauprojekte vorrangig für Wohlhabende im Landschaftsschutzgebiet befürworten, müssten in einem demokratischen Staat die Wähler beurteilen. Man selbst hoffe noch auf ein Umdenken hin zu einer stadtökologisch und nachbarschaftsverträglichen Lösung für die Fauststraße 90.

Der von CSU und FDP dringend geforderte Wohnraum wäre in dieser bizarren und profitorientierten Form das Aus für die Fauststraße. Damit wären viele der

jetzigen langjährigen Bewohner*innen gezwungen, aus gesundheitlichen sowie aus finanziellen Gründen aufzugeben.
Die einzige Gewinner seien wohl die Investoren. Und damit werde wiederum ein falsches Zeichen gesetzt, dass sich offensichtlich Bauspekulation zu lohnen scheine und damit Anreize für weitere Bauspekulationsprojekte gesetzt werden.

Man frage, was ein Investor mit seinen - auf Kosten und zu Lasten der Lebensqualität aller Bürger - erquetschten Profite mache.
Er investiere wiederum im Zuge seiner Gewinnmaximierungsabsicht die geschröpften Finanzmittel in neue Objekte, wieder und wieder. Skrupel habe er längst abgelegt. Für ihn zähle lediglich der Erfolg des Augenblicks, ohne die Risiken für nachfolgende Generationen zu bedenken.
Geld aber könne man nicht essen. Geld verliere inflationär an Wert, beispielsweise sei in 10 Jahren die Kaufkraft halbiert, wenn nicht gar Währungsschnitt drohe.
Das heiße im Klartext: Geld kaputt - Natur unwiederbringlich kaputt. Die Böden seien versiegelt: So schnell wachse kein Baum nach.
Man erlebe derzeit wie die Klimaveränderung mehr Hitze, Stürme und Überschwemmungen bringe. Mittlerweile wisse man: Einsetzende Hitzeperioden würden einhergehen mit erhöhter Sterblichkeit. Es wird die Frage gestellt, ob man selbst davon betroffen sein möchte.
Die Klimakatastrophe sei bereits unaufhaltsam in Gang. Man dürfe sie nicht verschlimmern und verstärken. Schadensbegrenzung sei angesagt. Und dies beginne im Kleinen.

Der Einwand sei ein verzweifelter Hilferuf. Man verweise auf ein Gedicht. Der Inhalt wird sinngemäß zusammengefasst wiedergegeben:
Ablehnung, Münchner Bauwut. München setze auf Wachstum, Nachverdichtung sei der Preis. Die Satzungen schränken an jeder Seite ein und raubten den Blick in die Weite. Die Luftqualität werde beeinträchtigt. Ein immer umfangreichere Bebauung sei schädlich und werde nicht gewollt. Man solle die Grünflächen zu schätzen wissen, man werde diese noch zukünftig brauchen. Den Investoren solle nicht alles erlaubt werden, sonst werde alles zu betoniert. Man appelliere an die Ehre der Investoren, nicht zu dicht zu bauen. Wenn die Stadt zu dicht bebaut sei, würde niemand mehr Immobilien kaufen. Dann helfe auch der beste Plan nicht weiter. Für Straßen, Bäume und Grünflächen sei dann kein Platz mehr. Gesetze würden ausgelegt werden, wie es gerade gebraucht wird. Die Investoren würden nur höher und breiter mit minderwertigerem Material bauen wollen und seien nur auf Gewinn aus. Die Nachkommen hätten das Nachsehen, wenn keine Grünflächen mehr vorhanden wären. München solle lebenswert erhalten bleiben. Die Investoren sollten besonnen und zukunftsorientiert für Mensch und Natur handeln; das würde man ihnen danken. Heimat habe ein starkes Gewicht. Da man sie schätze, solle man sie nicht verbauen.

Spekulationsgewinne:

Es liege das bittere Geschmäcke in der Luft, dass hier maßgeblich einem spekulativ orientierten Investor eine riesige Gewinnmarge durch umwandeln einer Sportanlage im Landschaftsschutzgebiet in Wohnungsbaufäche

zugeschustert werden solle – unter dem Deckmäntelchen der Wohnraumschaffung.

Man gehe davon aus, dass für Verwaltung und Politik die Gesetze bezüglich Bestechung und Bestechlichkeit gelten. In der Causa Fauststraße müssten 90 Ross und Reiter benannt werden, damit die Wähler wissen würden wer alles dafür verantwortlich sei.

Das ganze Projekt klinge nach unüberlegtem, blindem Aktionismus, hinter dem vermutlich auch andere Interessen stecken würden als die vordergründige Samariter-Behauptung, die Bevölkerung brauche neuen Wohnraum, hinter deren Deckmantel man verlässliche Richtlinien, Ruhe und vor allem Natur opfere. Es sei eine absolute Schande für SPD, CSU und FDP dieses Vorhaben voranzutreiben. Für den Einwendenden reiche dieser Grund aus, um keiner dieser Parteien mehr seine Stimme zu geben.

Stellungnahme:

Belange des Umweltschutzes und die Gesundheit der Bevölkerung

Um negative Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung und auf die Natur und Umwelt zu minimieren, wurde eine Umweltprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist ein gesetzlich vorgeschriebener und formalisierter Verfahrensschritt bei der Aufstellung von Bauleitplänen. Sie dient der Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes. Die in der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umwelteinwirkungen werden in einem Umweltbericht festgehalten, welcher Teil der Begründung des Bebauungsplanes ist. Das auf diese Weise gesammelte Abwägungsmaterial ist bei der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung wird im Rahmen der Umweltprüfung u.a. auf die Wirkungsbereiche Lärm, natürliche und künstliche Belichtung, Erholung und Sicherheit untersucht.

Der Einwand, Nachbarn seien aus gesundheitlichen sowie aus finanziellen Gründen gezwungen aufzugeben, wird so verstanden, dass diese zum Umzug gezwungen seien. Dieser Einwand kann nicht nachvollzogen werden. Gesundheitliche Schäden sind durch die neue Wohnbebauung nicht zu erwarten. Mit der Baugebietskategorie Reines Wohngebiet (WR) wird eine mit der Umgebung vergleichbare und verträgliche Nutzungsart mit ähnlichen Auswirkungen ermöglicht. Wie bereits unter Ziffer 16. Einschränkung der Grundrechte / Eigentumsrechte ausgeführt, ist nach Fertigstellung des Vorhabens von keiner signifikanten Verschlechterung der Wohnqualität und folglich von keiner Entwertung des Eigentums in der Nachbarschaft auszugehen. Die berechtigten Interessen der Nachbarn des vorgesehenen Planungsgebiets sind in der Abwägung ordnungsgemäß selbstverständlich zu berücksichtigen. Eine Stadt unterliegt gleichwohl einer permanenten Entwicklung und somit einem Wandel in ihrer baulichen Struktur. Ein genereller Schutzanspruch, durch einen Bebauungsplan eine bauliche Entwicklung dauerhaft festzuschreiben oder durch das Unterlassen bauplanerischer Tätigkeit den gegenwärtigen Zustand unberührt

zu lassen, besteht nicht.

Positive Auswirkungen

Bei der Entwicklung von privaten Flächen, die sicherlich auch im geschäftlichen Interesse der Planungsbegünstigten erfolgt, sorgt die Verwaltung für Aspekte der Entwicklung, die der Stadtgesellschaft zugutekommen. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Ziffer 6. Sozialgerechter Wohnungsbau verwiesen. Neben der Schaffung von Wohnraum wird mit der Öffnung eines Teils des Planungsgrundstücks als öffentliche Grünfläche bzw. als Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen die Fläche für die Nachbarschaft wieder nutzbar gemacht und als Verbindung der nördlichen und südlichen Waldgebiete deutlich aufgewertet.

Klimatische Auswirkungen

Zu den klimatischen Auswirkungen der Planung wird auf die Ausführungen unter Ziffer 14. Stadtklima, Frischluftzufuhr / Kaltluftschneise verwiesen.

Dichte in der Stadt allgemein

Zu einer nachhaltigen und ökologischen Stadtplanung gehört auch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft in Form von Einfamilienhäusern. Ein Ziel der Landeshauptstadt München ist es, flächensparend und kompakt zu bauen.

Mit den vorliegenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Rahmen geschaffen, in dem zeitgemäße Wohngebäude in zeitgemäßer Architektur entstehen können.

Richt- und Orientierungswerte in der Bauleitplanung der Landeshauptstadt München

Im Rahmen der Bauleitplanung wird durch Orientierungs- und Richtwerte die Versorgung der Bevölkerung z.B. mit Infrastruktur und Sozialeinrichtungen oder Freiraumangeboten gewährleistet. Damit wird erreicht, dass qualitative und quantitative Anforderungen schon zu einem frühen Zeitpunkt in die Vorüberlegungen langfristiger Planungen transparent mit einbezogen werden können und Berücksichtigung finden.

Bei der Entwicklung neuer Baugebiete werden die notwendigen Grün- und Freiflächen für die künftigen Bürger*innen anhand der jeweils aktuell geltenden städtischen Orientierungswerte bereitgestellt.

Des Weiteren gibt es städtebauliche Orientierungswerte in der Bebauungsplanung z.B. für den Anteil von Wohnungen in Baugebieten, die Wohnungsgröße im geförderten Wohnungsbau und die Wohnungsbelegung.

Baumaterialien

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.3.4. Fehlende Festsetzungen verwiesen.

Unterstellung der Korruption

Die Unterstellung, für Verwaltung und Politik würden die Gesetze bezüglich Bestechung und Bestechlichkeit gelten, wird ohne konkrete Anhaltspunkte und ohne substantielle Begründung vorgetragen. Der Stadtrat ist demokratisch zur Vertretung der Bürger*innen der Landeshauptstadt München legitimiert. Dieser Einwand steht zudem nicht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119.

17.1. Auswirkungen auf betroffene Bürger*innen

Als gebürtige Waldtruderingerin, die rund um die Fauststraße aufgewachsen sei und die bestehende Freizeitanlage in der Fauststraße 90 sehr gut kenne (man habe insgesamt fast 20 Jahre lang diese Freizeitanlage aktiv besucht), wolle man vehement gegen die Bebauung protestieren.

Man sehe schon lange mit Sorge und Unmut zu, wie dicht die Grundstücke im Heimatviertel der Einwanderin und der Umgebung bebaut würden. Dabei gehe es nach Ansicht der Einwanderin nicht nur um die Gewinnung von wichtigem Wohnraum, sondern überwiegend um Profitgier. Alte Bäume würden auch in gesundem Zustand gefällt und müssten beispielsweise hohen Mehrfamilienhäusern und Tiefgaragen weichen. Kleine Straßen könnten den dadurch entstehenden Verkehr nicht mehr tragen.

Zur Zeit würden in der Günderodestraße, der Fauststraße, am Friesplatz und in der Gerstäckerstraße ein halbes Dutzend Bauvorhaben stattfinden.

Seit dem Einzug in die Günderodestraße im Frühjahr 1972 habe man eine derartig intensive Bautätigkeit nicht erlebt. Jetzt werde die Truderinger Grenzkolonie im Westen an der Friedrich-Creuzer-Straße durch die Errichtung von 1.300 Wohnungen für 3.000 Personen und im Osten durch den geplanten Bau von 100 Wohnungen in der Fauststraße 90 in die Zange genommen. Man fordere das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf, bei dem Landschaftsschutzgebiet in der Fauststraße 90 zu bleiben.

München sei schon jetzt eine der am dichtesten bebaute Großstädte Deutschlands.

Die gesamte Öffentlichkeit mokiere sich über das Projekt, dank eines Terra-X-Beitrags im Fernsehen. Auch die ökologischen Probleme würden komplett ignoriert. Man frage, ob sich die Stadt das in der heutigen Zeit noch leisten könne.

Es sei eine Peinlichkeit, dass ökologische Standpunkte offensichtlich einfach vom Tisch gewischt würden. In Nordrhein-Westfalen habe man sich sehr über die hiesige Unfähigkeit amüsiert, die in einem Terra-X-Beitrag aufgezeigt worden sei.

Wahrscheinlich würden sich wieder einige verantwortliche Bauträger und Politiker*innen die Hände bei diesen Projekten abwischen. So wie 33.000 Wohnungen der GBW zum Spottpreis verkauft worden seien. Es reiche allmählich.

An das soziale Gewissen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und das der SPD für sozial Schwache möchte man appellieren. Es gehe um das geplante Bauvorhaben in der Fauststraße 90. Man müsse mit deren Autorität dieses Bauvorhaben verhindern.

Fakt sei, dass der Investor das Grundstück für weniger als 5 Mio. € erworben habe. Das ließe sich aus den Bilanzen ausfiltern. Es seien 7.900 m² Wohnfläche vorgesehen. Bis zur Fertigstellung sei man bei (hochwertigem Wohnraum) mindestens 11.000 € pro m², also ca. 87 Mio. € Umsatz. Wenn man noch die Baukosten in Höhe von ca. 3.000 € pro m² einbeziehe – sage man 24 Mio. € - dann ergebe sich ein Gewinn von 58 Mio. €.

Es sei eine Heckenrodung ohne Genehmigung durchgeführt worden. Das bedeute doch die absolute Disqualifizierung für einen solchen sogenannten Investor sowie für die „Aufsichtsbehörde“ im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die doch angeblich mit Argusaugen wache. Man sei der Meinung, dass dieser Vertrauensschänder (Investor) auch andere Vereinbarungen, Eckpfeiler und Gesetzmäßigkeiten zu umgehen wisse.

Hier scheine es so zu sein, dass der Lobbyismus und die kommerziellen Interessen Einzelner über das Gemeinwohl gestellt würden und die Natur dem gierigen Menschen wieder einmal zum Opfer fallen solle.

Der Einfluss eines Investors sollte zumindest nicht so weit reichen, die Interessen von Natur und Stadt zu schädigen.

Eine Selbstzerstörung Münchens würde den Wohnraumangel der Menschheit - bedingt durch globale Überbevölkerung, interkontinentale Migration, unzureichende innerdeutsche Standortentzerrung - nicht lösen. Das würde heißen, selbst wenn eine Art übergesetzlicher Notstand oder eine biblische Pflicht zur Selbstaufopferung Münchens hilfsweise in die Abwägung einzugehen hätte, würde dies das Ergebnis der Abwägung nicht ändern. Eine Verunstaltung Münchner Landschaftsschutzgebiete mit Wohnblöcken sollte auch daher unterbleiben.

Stellungnahme:

Geplante Dichte

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.3. Landschaftsbild, Gebäudehöhen – Einfügung in die Umgebung, unter Ziffer 1.4. Planungsalternative, Alternative Bebauung mit Einfamilienhäusern, unter Ziffer 2.2.2. Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB, Ausübung der kommunalen Planungshoheit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und unter Ziffer 3. Maß der baulichen Nutzung, geplante bauliche Dichte verwiesen.

Geschäftliche Interesse der Planungsbegünstigten

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.4. Planungsalternativen, Gründe für eine Wohnnutzung und unter Ziffer 6. Sozialgerechter Wohnungsbau verwiesen.

Gehölze im Planungsgebiet

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 9.1. Gehölze im Planungsgebiet verwiesen.

Auswirkungen auf den Verkehr

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 7.3.3. Fließender individueller Verkehr verwiesen.

Hohe Bautätigkeit in der Umgebung allgemein

Gemäß dem am 21.12.2022 vom Stadtrat beschlossenen Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ 2023 – 2028 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705) werden zur Flächenvorsorge für den Wohnungsbau und um den mittelfristig steigenden Wohnungsbedarf zu decken, die Strategien und Instrumente der Langfristigen Siedlungsentwicklung „Verdichten“, „Umstrukturieren“ und „Erweitern“ weiter entwickelt und konsequent in der Bauleitplanung und in der Genehmigungspraxis umgesetzt. Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.1. Ausgangslage, Planungsanlass und unter Ziffer 3. Maß der baulichen Nutzung verwiesen.

Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 10. Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiet (Eingriff in die Schutzgebiete) und unter Ziffer 10.1. Schäden im Landschaftsschutzgebiet verwiesen.

Heckenrodung

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 10.1. Schäden im Landschaftsschutzgebiet, Heckenrodung verwiesen.

Verunstaltung des Landschaftsbilds

Zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.3. Landschaftsbild, Gebäudehöhen – Einfügung in die Umgebung und unter Ziffer 3. Maß der baulichen Nutzung verwiesen.

18. Behandlung im Stadtrat

Die Schädigung von Natur und Umwelt durch die geplante Wohnbebauung würde von der Mehrheit des Münchner Stadtrats, den Planungsbehörden und dem Bezirksausschuss Trudering angeführt. Man hätte sich vor der Wahl gegenseitig überboten mit Zusicherungen, Natur und Umwelt zu schonen und für die Bürger*innen lebenswert zu erhalten. Kurzsichtig und verantwortungslos stimme man jetzt der geplanten Bebauung zu. Man unterstütze die Spekulationen eines rücksichtslos entfesselten Bauwerbers.

Es könne nicht sein, dass durch die verfehlte Stadtpolitik, die immer mehr Berufstätige in die Stadt locke, die Bürger*innen, die ohnehin schon unter der Verdichtung leiden würden, noch mehr Belastungen ausgesetzt würden.

Es bestehe der Verdacht auf verfassungswidrigen Fraktionszwang. In der Stadtratsvollversammlung am 3. März 2021 stimmten u.a. alle anwesenden Mitglieder der SPD-Fraktion und der CSU-Fraktion für die Bewilligung des Bebauungsplans.

Der Bürgerinitiative Fauststraße 90 seien jedoch mehrere Mitglieder der CSU-Fraktion persönlich bekannt, die sich im Vorfeld der Abstimmung ausführlich und intensiv mit dem Projekt im Landschaftsschutzgebiet Truderinger Wald befassten und dann ausdrücklich und wiederholt ihre Übereinstimmung mit Ziel der Bürgerinitiative bekundeten, das Landschaftsschutzgebiet Truderinger Wald nicht mit Wohnblöcken zu belasten.

Wie alle Unterstützer der Bürgerinitiative sei ein Einwendender daher äußerst überrascht gewesen zu lesen, dass die CSU-Fraktion geschlossen für den Bewilligungsbeschluss stimmte. Da man nicht an inhaltliche Gehirnwäsche glaube, sehe man nur die Erklärung, dass auf die Mandatsträger sachfremder Druck ausgeübt worden sei, um sie auf die Linie eines oder mehrerer Meinungsführer zu bringen.

Die Mandatsträger seien jedoch Vertreter des gesamten Volkes (nicht nur einer Partei) und ausschließlich ihrem Gewissen verpflichtet (Artikel 38 Absatz 1 Grundgesetz; Artikel 13 Absatz 2 der Verfassung des Freistaates Bayern). Mandatsträger einem Fraktionszwang auszusetzen, widerspreche den Prinzipien eines demokratischen Pluralismus und sei daher verfassungswidrig.

Da bei der Abstimmung des Stadtrats der Landeshauptstadt München am 3. März 2021 augenfällig ein solcher Fraktionszwang ausgeübt worden sei, könne das Ergebnis der Abstimmung vom 3. März 2021 auch aus diesem Grund keinen Bestand haben.

Stellungnahme:

Nach Art. 38 Abs. 1 Satz 2 GG gilt der Grundsatz des freien Mandats. Der Grundsatz des freien Mandats verbietet rechtliche, psychische oder physische Maßnahmen, mit denen die Stadtratsmitglieder zu einer bestimmten Entscheidung gezwungen werden sollen. Solche Zwangsmaßnahmen der Fraktionen (sogenannter Fraktionszwang) wären verfassungsrechtlich unzulässig.

Zulässig ist aber die sogenannte Fraktionsdisziplin bzw. Fraktionsloyalität. Darunter versteht man die freiwillige Entscheidung der Mandatsträger, sich dem Mehrheitswillen der Fraktion unterzuordnen. Auch wenn die Stadtratsmitglieder in ihren Entscheidungen stets frei sind, besteht eine durchaus berechtigte Erwartung der Fraktionen und auch der Wähler an die Mandatsträger, dass sie die politischen Zielsetzungen der politischen Parteien, für die sie bei den Wahlen angetreten sind, im Stadtrat effektiv durchsetzen. Die effektive Durchsetzung der politischen Zielsetzungen wiederum setzt ein möglichst geschlossenes Auftreten der Fraktionen im Stadtrat voraus. Üblicherweise stimmen die Mitglieder einer Fraktion daher in einem internen Prozess ihre Positionen zu einzelnen Entscheidungen ab. In der Regel richten sich die Stadtratsmitglieder dann bei der Abstimmung in der Stadtratssitzung nach der Mehrheitsentscheidung ihrer Fraktion.

18.1. Äußerungen zu einem an der Beschlussfassung beteiligten Stadtrat - Interessenkonflikt

Es sei bekannt geworden und auch in der Münchner Presse zu lesen gewesen, dass ein an der Abstimmung und Genehmigung beteiligter FDP-Stadtrat Gesellschafter bzw. Aufsichtsratsmitglied und Teilhaber der begünstigten Baurärgergesellschaft sei. Dieser habe für die Bebauung gestimmt. Neben den vielen anderen Ungereimtheiten in Verbindung mit dieser Änderung im Bebauungsplan sei das nur noch ein weiterer Skandal.

Es sei ein absolutes No-Go, dass an der Stadtratsabstimmung ein Aufsichtsratsmitglied und Teilhaber der begünstigten Baurärgergesellschaft teilgenommen haben soll. Die Stadtratsabstimmung für die Bebauung der Fauststraße durch diesen bestimmten FDP-Stadtrat stelle einen erheblichen Interessenkonflikt dar und sei unzulässig.

Die Missachtung von Naturräumen, die Gedankenlosigkeit bei zugegebenermaßen dringend erforderlichem Wohnungsbau und dass im Münchner Stadtrat geschäftlich involvierte Mitglieder zugunsten ihrer eigenen Interessen abstimmen würden, ließen den Einwendenden sprachlos und empört zurück. Dies werde das künftige Wahlverhalten und das des Bekanntenkreises des Einwendenden sicher beeinflussen.

Angeblich habe sich hier ein Aufsichtsrat und Teilhaber einer begünstigten Baurärgergesellschaft in den Münchner Stadtrat wählen lassen. Das nenne man vorausschauende und direkte Lobbyarbeit. Man frage, ob die betreffende Person gleich per Abstimmung den Stadtratsbeschluss mit herbeiführen könne. Man bitte um Aufklärung, ob die Information richtig sei und wenn ja, ob die Ausübung des Stimmrechts durch einen Begünstigten rechters sei.

Man frage, wie es sein könne, dass der FDP-Stadtrat als Teilhaber der Baurärgergesellschaft an der Abstimmung teilnehmen dürfe. Man frage weiter, ob man in der Vergangenheit nicht genügend Skandale hatte, wo sich Abgeordnete bzw. Politiker*innen bereichert hätten.

Dass dieses Vorhaben noch mit der Stimme des FDP-Stadtrats, Aufsichtsratsmitglieds und Teilhabers der begünstigten Baurärgergesellschaft geschehe, komme einem Einwendenden hoch suspekt vor.

Es bestehe der Verdacht, dass durch persönliche und geschäftliche Beziehungen von Stadträten und Entscheidern in der Verwaltung und des Stadtbaurates zum Bauräger Interessenskonflikte bestünden. Man fordere, dass von allen an der Entscheidung Beteiligten jegliche persönliche oder geschäftliche Beziehung zum Bauräger transparent gemacht werde.

Sollte es zutreffen, dass bei der Stadtratsabstimmung der FDP-Stadtrat als Aufsichtsratsmitglied und Teilhaber der begünstigten Baurärgergesellschaft für die Bebauung gestimmt habe und sich nicht der Stimme enthalten habe, empfinde man dies als Mitglied mehrerer Ausschüsse in der vergangenen beruflichen Laufbahn als charakterlos und skandalös.

Man gehe davon aus, dass der Stadtratsbeschluss mit der Zustimmung zur Bebauung des Areals als nichtig erklärt werde, da der FDP-Stadtrat Aufsichtsratsmitglied des Bauträgers sei und somit einen wirtschaftlichen Vorteil habe.

Es entstehe der Eindruck, dass hier der Profit den Vorrang vor Natur und ökologischer Notwendigkeit habe. Offenkundig gebe es hier einige „Verstrickungen“ bei der Abstimmung im Stadtrat. Man frage, ob mit diesem Bauvorhaben vielleicht der Weg für weitere Großprojekte und Naturvernichtung geebnet werde.

Der Bebauung sei jahrelang nicht zugestimmt worden. Nun komme es zu einigen Skandalen und Interessenkonflikten mehrerer Abgeordneter. Ein FDP-Stadtrat sei Aufsichtsratsmitglied und zugleich Teilhaber der begünstigten Bauträgersgemeinschaft. Und plötzlich, nach einem durchaus seltsamen Auftritt der Stadtverwaltung, mit Unstimmigkeiten, fehlenden Antworten, fragwürdigen Argumenten und seltsamen Rechenfehlern, werde die Bebauung erlaubt. Abschließend komme man zu dem Schluss, dass hier wohl eher Vetternwirtschaft betrieben werde, untermauert mit schalen Argumenten, als dass wirkliche, ehrliche Recherche und sachliche Entscheidungen zur Entscheidung für die Bebauung und damit die Zerstörung des Landschaftsschutzgebietes, Fauststraße 90, geführt hätten. Deshalb lege man Einspruch gegen dieses Vorhaben ein. Die Zerstörung des Landschaftsschutzgebietes, Fauststraße 90, solle gestoppt werden.

Mehrere Einwender*innen forderten Aufklärung/Transparenz. Es würden Ungereimtheiten bei der Vergabe vermutet („Stadtrat im Aufsichtsrat des Bauträgers“).

Es sei nachzuvollziehen, dass der Investor den bestmöglichen Profit aus so einem Projekt herausholen möchte. Es sei jedoch die Aufgabe der Stadt München, die Interessen der Bürger*innen und die Natur und Umgebung zu schützen. Leider sei der Eindruck, dass hier durchgehend zum Vorteil des Investors entschieden werde. Man frage sich auch, ob hier nicht zufällig ein Interessenkonflikt bestehe, wenn der FDP-Stadtrat neben seiner Stadtratsfunktion auch als Aufsichtsratsmitglied und Teilhaber des Investors fungiere.

Außerdem sei der Billigungsbeschluss formell rechtswidrig. Man sei empört über die im Bericht der Süddeutschen Zeitung vom 03.02.2021 genannte Beteiligung des involvierten FDP-Stadtrats, der Aufsichtsratsmitglied und Teilhaber der begünstigten Bauträgersgesellschaft sei. Die Stimme des genannten Stadtrats könne auch nicht isoliert betrachtet werden mit der Folge, dass seine Stimme bei der Auszählung der Stimmen nicht zu berücksichtigen wäre. Es dürfte bekannt sein, dass nicht jeder Stadtrat seine Stimme isoliert abgebe, sondern dass Stadträte miteinander sprächen und sich beeinflussen würden. Dies könnte hier geschehen sein, wie man aus dem nach unseren Informationen geschlossenen Abstimmungsverhalten der FDP-Fraktion ersehen könne. Daher seien alle

Stimmen der FDP anzuzweifeln. Dies betreffe auch weitere Fraktionen. Die FDP-Fraktion stehe bekanntermaßen der CSU-Fraktion politisch nahe. Der FDP-Stadtrat habe sehr wahrscheinlich nicht nur die Mitglieder seiner Fraktion beeinflusst, sondern direkt und indirekt über seine Fraktionskolleg*innen auch die der CSU-Fraktion. Daher seien auch alle Stimmen der CSU-Fraktion anzuzweifeln. Möglicherweise habe der FDP-Stadtrat sogar die Stadtratsmitglieder der SPD-Fraktion beeinflusst. Die einzigen, die gegenüber dieser Beeinflussung scheinbar immun gewesen seien, seien die Mitglieder der Fraktion der Grünen gewesen. Sie hätten die Rechtswidrigkeit des Vorhabens erkannt und dagegen gestimmt.

Da es nach den Informationen der Einwendenden bei dem Vorhaben scheinbar um Millionen von Euro nahe dem neunstelligen Euro-Bereich gehe und ein Stadtratsmitglied persönlich involviert sei, sei dieser Bereich abgesehen von seiner rechtlichen Unwirksamkeit auch für die öffentliche Meinung und das Vertrauen in den Stadtrat problematisch, so dass ein Untersuchungsausschuss eingesetzt werden sollte.

Insgesamt sei der Beschluss wegen der Mitwirkung des FDP-Stadtrats und seiner offensichtlichen Einflussnahme auf die anderen Ausschussmitglieder unwirksam.

Im Hinblick auf ein sich anbahnendes Erfordernis einer Popularklage zum Bayerischen Verfassungsgerichtshof erhebe man den verfahrensrechtlichen Einwand, dass der Stadtrat der Landeshauptstadt München nicht befugt gewesen sei, sehenden Auges den Artikel 49 der Bayerischen Gemeindeordnung (BayGO) zu verletzen, als er den Billigungsbeschluss vom 03. März 2021 gefasst hätte. Artikel 49 BayGO trage die Überschrift „Ausschluss wegen persönlicher Beteiligung“. Man beziehe sich besonders auf die Absätze 1 und 3 dieses Artikels. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München habe demnach die Befugnis gemäß Artikel 49 Absatz 3 BayGO. Jedoch dürfe diese Befugnis nach verfassungsrechtlichen Grundsätzen nicht willkürlich ausgeübt werden. Man verweise auf das verfassungsrechtliche Willkürverbot, da der Bebauungsplan auch inhaltlich gegen dieses Verbot wiederholt verstoße. Im vorliegenden Fall habe der Stadtrat der Landeshauptstadt München am 03. März 2021 gegen das verfassungsrechtliche Willkürverbot verstoßen, indem er zur Abstimmung über den Billigungsbeschlusssentwurf ein Mitglied zugelassen habe, das ganz eindeutig und bekanntermaßen eine natürliche oder juristische Person vertrete, die von dem Beschluss einen unmittelbaren Vorteil erlangen könne. Das Stadtratsmitglied der FDP sitze im Aufsichtsrat des Bauwerbers und habe sich dadurch in einem offensichtlichen Interessenkonflikt befunden. Der FDP-Stadtrat selber habe den Stadtrat darauf hingewiesen, dass er im Aufsichtsrat der Optima Ägidius sitze und eine kleine Beteiligung an der Firma habe. Dennoch habe eine Mehrheit des Stadtrats der Landeshauptstadt München am 03. März 2021 beschlossen, den FDP-Stadtrat an der Abstimmung teilnehmen zu lassen. Dies sei eine nicht hinnehmbare Willkürentscheidung, die das Vertrauen in die Integrität des Rechtsstaats untergrabe und daher nicht aufrecht bleiben dürfe. Gemäß Absatz 4 des Artikels 49 BayGO habe die Mitwirkung eines wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossenen Mitglieds die Ungültigkeit des Beschlusses nur zur Folge, wenn sie für das Abstimmungsergebnis entscheidend

gewesen sei. Wenn der FDP-Stadtrat stillschweigend an der Abstimmung vom 03. März 2021 teilgenommen hätte, hätte Artikel 49 Absatz 4 BayGO den Billigungsbeschluss vielleicht noch heilen können. Aber dass eine Mehrheit eines Stadtrats sehenden Auges, in Kenntnis des Artikels 49 Absatz 1 BayGO und in Kenntnis der nutznießenden Vertretungsrolle eines Mitglieds dieses Mitglied zur Abstimmung zugelassen habe und damit die Verletzung des Artikels 49 Absatz 1 BayGO billigend in Kauf genommen habe (bedingter Vorsatz), stelle eine Willkür dar, die verfassungsrechtlich nur dadurch angemessen sanktioniert und beantwortet werden könne, dass der Billigungsbeschluss vom 03. März 2021 als Ganzes für ungültig erklärt werde. Denn auch der Stadtrat der Landeshauptstadt München habe sich an Gesetz und Recht zu halten. Man verweise auf Artikel 11, Artikel 3 und Artikel 3a der Verfassung des Freistaates Bayern und Artikel 20 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland.

Stellungnahme:

Die bloße Mitgliedschaft eines Stadtratsmitglieds im Aufsichtsrat der Planungsbegünstigten begründet allein keine persönliche Beteiligung im Sinne von Art. 49 BayGO. Aufsichtsratsmitglieder sind nicht persönlich beteiligt, da sie für die AG bzw. GmbH nicht vertretungsberechtigt sind.

Auch eine geringfügige Beteiligung (ca. 1 %) eines Stadtratsmitglieds als Kommanditist einer KG, die erst über weitere Beteiligungen eine Beziehung zur unmittelbar Planungsbegünstigten vermittelt, kann eine persönliche Beteiligung im Sinne von Art. 49 BayGO nicht begründen.

Die Gesellschaft, an der das Stadtratsmitglied ca. 1 % der Kommanditanteile hält, ist selbst nicht unmittelbar planungsbegünstigt. Die Gesellschaft hält lediglich Anteile an einer weiteren Gesellschaft (ca. 90 %), die wiederum Anteile an der planungsbegünstigten Projektgesellschaft hält (unter 50 %). Es handelt sich folglich um eine Zwischenbeteiligung, die vorliegend über eine juristische Person vermittelt wird. Gesellschafter oder Aktionäre einer juristischen Person (GmbH, Aktiengesellschaft o.a.) sind aber nicht persönlich beteiligt, wenn nur die Gesellschaft einen unmittelbaren Vor- oder Nachteil erlangen könnte.

Die Rechtsabteilung des Direktoriums der Landeshauptstadt München hat daher in der Sitzung der Vollversammlung vom 03.03.2021 dazu geraten, das Stadtratsmitglied an Beratung und Abstimmung teilnehmen zu lassen. Der Ausschluss des Stadtratsmitglieds von der Abstimmung wurde daraufhin vom Stadtrat mehrheitlich abgelehnt.

Zudem hat die Mitwirkung des Stadtratsmitglieds an Beratung und Abstimmung keinen entscheidenden Einfluss auf das Abstimmungsergebnis gehabt (Art. 49 Abs. 4 BayGO).

19. Stellungnahme BUND Naturschutz in Bayern e. V.

Der BUND Naturschutz in Bayern e. V. (BN) lehne sowohl die Änderung des Flächennutzungsplanes als auch den Bebauungsplan in der vorliegenden Form ab:

Das gesamte Planungsgebiet sei Teil des Landschaftsschutzgebietes „Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade“ gemäß § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das Landschaftsschutzgebiet sei mit der Landschaftsschutzverordnung der Landeshauptstadt München von 1964 festgesetzt (LandschaftsschutzV 900). Der Sinn und Zweck dieser Gebiete sei der besondere Schutz von Lebensstätten und Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Sie würden ferner dem Erhalt, der Entwicklung und Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dienen. Diese Gebiete würden aber auch aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung festgesetzt (§ 26 BNatSchG). Die Wälder nördlich und südlich des Planungsgebietes seien als Bannwälder festgesetzt und würden eine hohe bioklimatische Bedeutung besitzen. Das Planungsgebiet sei, zusammen mit den Bannwäldern, ferner Teil eines regionalen Grünzugs. Der Bereich stelle also eine klimatische Ausgleichsfläche zur umgebenden Bebauung dar und wirke dem immer extremer werdenden Wärmeinseleffekt entgegen. Regionale Grünzüge würden im Regionalplan festgesetzt, um genau diese Funktionen zu sichern. Damit wären diese letzten großflächigen Naturräume von essentieller Bedeutung für die Gesundheit der Münchner*innen, die Klimaanpassung der Stadt, den Erhalt und das Erleben von Artenvielfalt. Die genannten Funktionen seien bereits in den 1970er Jahren durch den Bau der Freizeitanlage beeinträchtigt worden.

Für die in den angrenzenden Wäldern lebenden Tierarten erfülle das Planungsgebiet zudem eine wichtige ökologische Korridorfunktion, indem sie beide Bannwaldteile durch die Siedlungsbereiche miteinander verbinde. Auch hier habe der Bau der Freizeitanlage diesen Korridor verschmälert und gestört. Die illegalen Rodungen hätten das Problem verschärft. Der derzeit geplante Korridor wäre viel zu schmal und mit dem Wohnungsbau würde erneut eine Barriere in den ursprünglich vorhandenen Korridor gesetzt.

Aufgrund der aufgeführten Argumente lehne der BN jegliche neue Bebauung im Planungsgebiet ab. Er sei auch der Überzeugung, dass schon die damalige Genehmigung der Freizeitanlage nicht mit den Verboten der Landschaftsschutzverordnung vereinbar gewesen wäre (Beeinträchtigung der Erholungs-, Korridor- und Klimafunktion). Eine Erlaubnis für eine Bebauung habe somit niemals erteilt werden dürfen.

Eine erneute Zustimmung von Seiten der Behörden und des Stadtrats bedeute zudem eine fatale Signalwirkung, da dadurch Wohnungsbau in Landschaftsschutzgebieten grundsätzlich möglich wäre. Dies dürfe nicht geschehen.

Vielmehr müssten die Planungsinstrumente Flächennutzungs- und Bebauungsplan dazu genutzt werden, die Fläche wieder in ihrer Gesamtheit der Natur und der Erholung zur Verfügung zu stellen. Dies wäre auch im Sinne des geltenden Koalitionsvertrags, in dem der Erhalt und sogar die Erweiterung von Grünzügen von der Stadtratsfraktion Die Grünen – rosa Liste und der Fraktionsgemeinschaft SPD/Volt festgesetzt worden sei.

Überdies würden bei Durchführung der Planung gerade einmal 76 Wohneinheiten entstehen. Der angespannte Wohnungsmarkt würde dadurch nicht entzerrt. Sollte das Planungsgebiet hingegen wieder vollumfänglich der Natur zur Verfügung gestellt werden, wäre dies für die Belange des Naturschutzes, des Klimaschutzes, der Erholungsfunktion und damit auch für die Bevölkerung der Landeshauptstadt München ein wesentlich größerer Gewinn.

Der BN fordere deshalb die Untere Naturschutzbehörde (UNB) auf, die jetzigen Planungen vor dem Hintergrund des Klimanotstandes und der weiter voranschreitenden Flächenversiegelung in München neu zu bewerten und keine Genehmigung für einen Wohnungsbau zu erteilen.

Gemäß § 5 Abs. 3 der Landschaftsschutzverordnung bedürfe die „Erteilung von Erlaubnissen gemäß § 3 Abs. 2 Ziffer 1 und von Ausnahmegenehmigungen nach § 5 Abs. 1 dieser Verordnung einer vorherigen Zustimmung der Regierung von Oberbayern als Höherer Naturschutzbehörde“. Die Höhere Naturschutzbehörde werde deshalb auch aufgefordert, keine Erlaubnis für den Bau zu erteilen. Eine Bebauung in einem Landschaftsschutzgebiet abzulehnen sei rechtlich gesehen durchaus möglich.

Als anschließende Maßnahmen fordere der BN den vollständigen Rückbau der Bestandsgebäude, eine sinnvolle Renaturierung und einen Pflegeplan. Ziel sei es auf der gesamten Fläche des Planungsgebietes eine ökologisch hochwertige Verbindung der zwei großen Waldteile zu schaffen.

Weitere Anmerkungen:

Flächenbilanzierung

Auf Ebene des Bebauungsplanes sehe der BN die Auflage der UNB, den Versiegelungsgrad unter der bisher beanspruchten Grundfläche zu halten, als nicht erfüllt an. Beispielsweise würden die Sandplätze der Tennisanlage als „teilversiegelt“ in die Flächenbilanzierung mit aufgenommen und zu einem Anteil von 50 % den versiegelten Bestandsflächen zugeordnet werden. Auf den Flächen käme es allerdings bereits zu einer Initial- und Altgrasvegetation sowie einer Gehölzsukzession. In der Strukturtypenkartierung würden die Plätze mit Kategorie II (mittlere Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume) bewertet werden. Die Flächen könnten deshalb höchstens als „wenig versiegelt“ definiert werden und müssten somit mit einem geringeren (< 30 %) als dem derzeitigen Anteil (= 50 %) zu den versiegelten Bestandsflächen gezählt werden.

Spezieller Artenschutz

Der BN könne aufgrund der vorliegenden artenschutzrechtlichen Unterlagen nicht nachvollziehen, weswegen die teils dichten Hecken und Jungwaldstrukturen nicht auf Vorkommen oder Spuren der Haselmaus untersucht worden seien. Inwieweit Amphibien und Reptilien das Gebiet als Verbundachse nutzen, sei laut Einschätzung des BN nicht geprüft worden.

Stellungnahme:**Vereinbarkeit mit LSG**

Das Planungsvorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet (Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade), ausgewiesen gemäß Gemeindeverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in der Landeshauptstadt München (Landschaftsschutzverordnung) vom 9. Oktober 1964.

Dementsprechend gelten die Vorschriften, Regelungen und gesetzliche Grundlagen dieser Verordnung.

Die Frage zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Gemeindeverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in der Landeshauptstadt München (Landschaftsschutzverordnung) vom 03.06.1964 bzw. zur Unvereinbarkeit mit den Verboten der Verordnung ist durch die Untere Naturschutzbehörde mit Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB positiv beantwortet worden. Dies wird mit der In-Aussichtstellung eines entsprechenden Bauvorhabens, das den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2119 entspricht, erklärt.

Weitere ausführliche Hinweise zur Vereinbarkeit des Planungsvorhabens mit der Gemeindeverordnung, insbesondere zum Erhalt, Entwicklung und Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, sind unter Ziffer 10. „Landschaftsschutzgebiet“ sowie unter Ziffer 11 „Eingriff in Natur und Landschaft“ der Einwandbehandlung zu entnehmen.

Eine Beteiligung der Regierung von Oberbayern als Höhere Naturschutzbehörde ist nicht erforderlich. Mit Schreiben vom 02.08.1993 hat die Regierung von Oberbayern (ROB) als Höhere Naturschutzbehörde allgemein ihre Zustimmung für Erlaubnisse, Ausnahmen und Befreiungen nach Landschaftsschutzverordnungen erteilt. Zur Begründung wurde im Schreiben seitens der ROB ausgeführt, dass die Landkreise und kreisfreien Städte in der Regel die Landschaftsschutzverordnungen erlassen und somit es auch gerechtfertigt sei, dass die Untere Naturschutzbehörde, also das Landratsamt oder die kreisfreie Stadt, über Erlaubnisse, Ausnahmen und Befreiungen allein verantwortlich entscheidet.

Klima

Unter Ziffer 14 „Stadtklima, Frischluftzufuhr / Kaltluftzufuhr“ wird ausführlich auf die Thematik des Klimaschutzes eingegangen. Im Sprachgebrauch der Stadtverwaltung München werden in den Beschlüssen der Landeshauptstadt München zur Klimaneutralität zwischen Maßnahmen zum Klimaschutz (energetische Maßnahmen an Gebäuden) und Klimaanpassung (grünordnerische Maßnahmen) unterschieden.

Bannwald

Durch die Planungskonzeption wird der Verbleib des Gebietes im Landschaftsschutzgebiet erreicht. Die hierbei wichtigen Funktionen, wie auch die Verbindungsfunktion für Tiere, können dabei weiterhin erfüllt werden. Durch einen Korridor von bis zu 90 m (im Mittel) wird eine ausreichende Breite sichergestellt.

Unter Ziffer 9.2. „Wald / Bannwald / Grünkorridor“ wird ausführlich auf die Thematik des Bannwaldes, einschließlich des Korridorverbundes für die Tierwelt eingegangen.

Koalitionsvereinbarung Grün/Rot Regionaler Grünzug

Die Koalitionsvereinbarung für die Stadtratsperiode 2020 – 2026 zwischen dem Oberbürgermeister Dieter Reiter, den Münchner Parteien SPD und Die Grünen, der Stadtratsfraktion Die Grünen – Rosa Liste und der Fraktionsgemeinschaft SPD/Volt beschreibt unter Ziffer II. die Ziele und entsprechenden Maßnahmen zur Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Mieter*innenschutz.

Dabei wird Wachstum als Chance zur Gestaltung, immer mit dem Ziel, die Münchner Lebensqualität zu erhalten und zu verbessern, gesehen. Neuer, dringend benötigter, dauerhaft bezahlbarer Wohnraum soll geschaffen und München als Vorbildkommune für Umwelt- und Klimaschutz und als lebenswerte, soziale und grüne Stadt gestärkt werden. Die Koalitionsvereinbarung will eine "Stadt für alle", die auch kleinräumig im Gleichgewicht ist, ermöglichen.

Die Ziele zum Erhalt und sogar der Erweiterung von Grünzügen sind folgendermaßen benannt:

- Erweiterung und dauerhaft rechtliche Sicherung der regionalen wie städtischen Grünzüge und Kaltluftschneisen auf Basis unabhängiger Gutachten. Das Hachinger Tal im Südosten Münchens wird von weiterer Bebauung freigehalten, die Planungen zur Südanbindung Perlach (SAP) sofort eingestellt.

Daneben wird aber auch folgendes Ziel zum Wohnungsbau benannt:

- Eine schrittweise Steigerung auf jährlich 4.000 geförderte und preisgedämpfte Wohneinheiten;

Hierzu kann folgendes mitgeteilt werden:

Das Planungsgebiet liegt gemäß Regionalplan München im regionalen Grünzug Nr.: 11 Höhenkirchener Forst/Truderinger Wald. Die Regierung von Oberbayern hat im Rahmen der Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass die Planung mit den Funktionen des regionalen Grünzugs vereinbart werden könne, da durch die geplante Wohnbebauung der Versiegelungsgrad nur geringfügig erhöht und ein öffentlich zugänglicher Grünkorridor zur Verbindung der Bannwaldgebiete des Truderinger Waldes nördlich und südlich der Fauststraße geschaffen werde. Die Planung sei im konkreten Einzelfall mit dem regionalen Grünzug vereinbar. Deshalb stünde die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Bei diesem Planungsgrundstück handelt es sich um ein bereits genutztes, derzeit jedoch brachliegendes Grundstück, das einen zwar geringfügigen, jedoch möglichen Anteil zur Erreichung der Wohnbauziele der Landeshauptstadt München leisten kann. Auch dieses Planungsvorhaben generiert den Anteil geförderten Wohnungsbaus gemäß der geltenden SoBoN-Richtlinie.

Bei der Entwicklung von privaten Flächen sorgt die Verwaltung für Aspekte der Entwicklung, die der Stadtgesellschaft zugutekommen: Wohnraumschaffung, nachhaltige und lebenswerte Quartiere, Versorgung mit Grün- und Erholungsflächen, soziale Infrastruktur und Schulversorgung u.v.a. Der Investor leistet seinen Beitrag hierzu im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung.

Wohnungsmarkt

Unter Ziffer 1.1 Ausgangslage (Ziffer 1 Baurecht) wird ausführlich auf die Frage zum Wohnungsmarkt und zur Versorgung mit Wohnraum, vor allem unter Berücksichtigung aller Stadtteile, eingegangen.

Vollständiger Rückbau und Renaturierung

Das Gelände an der Fauststraße ist auf Grund der Lage und der nahen Nachbarschaft für eine Sportnutzung heute nicht mehr geeignet und wird deshalb als Arrondierungsfläche für die bestehende Wohnsiedlung herangezogen. Als Arrondierungsgebiet zwischen zwei Siedlungsteilen in Stadtrandlage werden die Strukturen baulich gefüllt und gängige Standards zu Erholung, Erschließung und Versorgung eingehalten. Zur Wahrung der Belange des Natur- und Artenschutzes sowie der Landschaftsplanung werden umfangreiche Maßnahmen zur Grünordnung festgesetzt und gesichert.

Um einen vollständigen Rückbau der Anlagen sowie eine Renaturierung des Grundstücks, wie gefordert, zu ermöglichen, müsste das Grundstück von der Landeshauptstadt München erworben werden. Ein entsprechender Auftrag lag dem Kommunalreferat bei Planungsbeginn aufgrund mangelnder Veranlassung nicht vor. Bezüglich der besonderen naturschutzrechtlichen Belange greift das Vorkaufsrecht im Hinblick auf die Betroffenheit von Schutzgebieten nur, wenn sich das Grundstück in einem Naturschutzgebiet oder Nationalpark befindet oder wenn sich auf dem Grundstück Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile oder als solche einstweilig sicher gestellte Schutzgebiete / Schutzgegenstände befinden (Art. 39 Abs. 1 Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur, Bayerisches Naturschutzgesetz, BayNatSchG). Bei Verkäufen von Grundstücken, die sich wie im Falle des Grundstücks Fauststraße 90 in einem Landschaftsschutzgebiet befinden, bestand bzw. besteht kein Vorkaufsrecht für die Landeshauptstadt München. Es gab damit keinen Handlungsspielraum für die Landeshauptstadt München zur Umsetzung der Forderungen nach Rückbau und Renaturierung.

Versiegelungsbilanz

Unter Ziffer 11 „Eingriff in Natur und Landschaft“, Ziffer 11.1 „Ausgleichsmaßnahmen“ sowie Ziffer 12 „Versiegelung“ wird ausführlich auf die Thematik der Versiegelung, Eingriff und Ausgleich eingegangen.

Spezieller Artenschutz

Das artenschutzfachliche Gutachten (spezielle artenschutzfachliche Prüfung, saP) wurde von den zuständigen Fachdienststellen in der Unteren Naturschutzbehörde und im Referat für Gesundheit und Umwelt (heute Referat für Klima- und Umweltschutz) mehrfach geprüft und nach Erfordernis nachgebessert. Entsprechende Hinweise auf ein Artvorkommen der Haselmaus erfolgten zu keiner Zeit und werden dementsprechend als nicht einschlägig bewertet.

B) Bürgerversammlungsempfehlungen und Bürgerversammlungsanfrage

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und

Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die Angelegenheit zwar stadtbezirksbezogen ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

**1. Fauststraße 90: Erstellung eines Verkehrs- und Lärmschutzgutachtens
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02870 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes
15 – Trudering-Riem am 10.10.2019**

Die Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem hat am 10.10.2019 die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02870 (Anlage 4) beschlossen. In der Empfehlung wird die Verwaltung aufgefordert, ein Verkehrs- und Lärmschutzgutachten für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 zu erstellen. Eine Zwischennachricht erging mit Schreiben vom 28.01.2020. Darüber hinaus bestand mit der Bezirksausschuss-Geschäftsstelle Ost mehrfach Kontakt hinsichtlich der Verlängerung der Frist. Zuletzt erfolgte dies am 25.03.2024.

**Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu der
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02870 wie folgt Stellung:**

Verkehr

Bereits mit den ersten Planungsüberlegungen zu der Bebauungsplanung in der Fauststraße wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben und liegen sowohl dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung als auch dem Mobilitätsreferat vor.

Die Datengrundlagen, Berechnungen, Erhebungen und der Bericht wurden in enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung jetzt Mobilitätsreferat erstellt und abgeschlossen. In der vorliegenden Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens in der Fauststraße 90 analysiert und bewertet. Dabei ist eine reine Wohnnutzung auf dem benannten Grundstück unterstellt. Zur Ermittlung der Verkehrsbelastungen für den Prognose-Nullfall 2030 und den Prognose-Planfall 2030 wurden Verkehrserhebungen aus dem Jahr 2017 zugrunde gelegt. Ferner wurde eine Kennzeichenerfassung im Gebiet der Grenzkolonie Trudering durchgeführt, um den Quell- und Zielverkehr sowie den Durchgangsverkehr zu ermitteln. Auf Grundlage des ermittelten Bestandsverkehrs wurden die Verkehrsmengen für den Prognose-Nullfall 2030 auf Basis der vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt. Zur Ermittlung der Neuverkehrsmenge durch die geplanten Wohnnutzungen wurde eine Verkehrserzeugungsberechnung nach Dr. Bosserhoff für das Bauvorhaben durchgeführt. Für alle fünf betrachteten Knotenpunkte wurden Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Prognose-Planfall 2030 durchgeführt. Wesentliche Ergebnisse dabei waren:

- Die Leistungsfähigkeitsberechnungen am signalisierten Knotenpunkt Friedenspromenade / Am Hochacker / Friedrich-Creuzer-Straße /

Zehntfeldstraße ergibt mit Ansatz einer Freigabezeitverteilung eine Qualitätsstufe QSV C. Das bedeutet, dass nahezu alle während der Sperrzeit auf dem betrachteten Fahrstreifen ankommenden Kraftfahrzeuge in der nachfolgenden Freigabezeit weiterfahren können. Auf dem betrachteten Fahrstreifen tritt im Kfz-Verkehr am Ende der Freigabezeit nur gelegentlich ein Rückstau auf.

- Die prognostizierten Verkehre können an allen unsignalisierten Knotenpunkten mit den höchsten Qualitätsstufen A bzw. B leistungsfähig abgewickelt werden.
- Ausnahme bildet der Knotenpunkt Hugo-Lang-Bogen / Niederalmstraße. Dort treten Kapazitätsengpässe aufgrund der bereits im Bestand bestehenden Wechselwirkungen zum Nachbarknoten Karl-Marx-Ring / Hugo-Lang-Bogen auf. Jedoch ist auch hier die Verkehrszunahme durch die Neuverkehre der Wohnnutzung mit zehn Fahrzeugen in der Spitzenstunde sehr gering, weshalb nicht von einer Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs durch das geplante Bauvorhaben in der Fauststraße auszugehen ist.

Zusammenfassend stellt das Verkehrsgutachten fest, dass das Bauvorhaben in der Fauststraße 90 im Vergleich zu den heutigen Verkehren keine deutlichen Neuverkehrsmengen erzeugen wird, sodass dadurch keine zusätzlichen gravierenden Störungen bzw. Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf im betrachteten Straßennetz zu erwarten sind. Dies wird durch die Belastungen im Prognose-Planfall von 825 Kfz-Fahrten am Tag (max. 85 Kfz in der Stunde) in der Fauststraße und 1750 Kfz-Fahrten am Tag (max. 175 Kfz/Std.) am westlichen Ende der Günderodestraße belegt. In der Spitzenstundenbelastung liegen damit die Straßen der Truderinger Grenzkolonie weit unter der niedrigsten Verkehrsstärkenklasse der Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt 06) von 400 Kfz in der Spitzenstunde und entsprechen damit den Anforderungen einer Anliegerstraße.

Eine nachträgliche Überprüfung der Durchgangsverkehre durch die Grenzkolonie Trudering hat ergeben, dass diese im unteren einstelligen Bereich liegen und im Vergleich zu den Quell- und Zielverkehren als sehr gering einzustufen sind.

Im Jahr 2021 wurde das Verkehrsgutachten aktualisiert und auf den Prognosehorizont 2035 erweitert, der bisher im Jahr 2030 lag. Geringfügige Erhöhungen der Prognosewerte im unteren Bereich bestätigen die bereits zuvor erhaltenen Ergebnisse.

Für die Straßenraumaufteilung im Bereich der Günderodestraße und Fauststraße wurden Verkehrsberuhigungsmaßnahmen mit versetztem Parken und Begegnungsstellen im Gutachten entwickelt, die zu einer Verlangsamung der Verkehre einerseits und zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit andererseits ihren Beitrag leisten.

Lärm

Obwohl das Referat für Klima- und Umweltschutz (ehemals Referat für

Gesundheit und Umwelt) aufgrund der sehr geringen Verkehrsbelastung der Fauststraße und in der gesamten Grenzkolonie durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 eine Schalltechnische Untersuchung nicht für erforderlich gehalten hat, wurde zusätzlich eine solche erstellt. Diese Untersuchung kann auf der Projekthomepage der Landeshauptstadt München zum Bebauungsplan unter <https://stadt.muenchen.de/infos/wohnsiedlung-fauststrasse.html> eingesehen und heruntergeladen werden.

Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass der nördliche Teil des Planungsgebietes und die östlich sowie westlich gelegenen Bereiche bereits im Prognose-Nullfall (also ohne Berücksichtigung bzw. Umsetzung der Planung) teilweise oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete geräuschbelastet sind. Die Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2119 mit Wohnbebauung führt gemäß Gutachten nur zu einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrsgeräuschimmissionen in der Nachbarschaft um 0,6 bis 1,1 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für reine und allgemeine Wohngebiete werden auch unter Zugrundelegung außerordentlich konservativer Annahmen jedoch sowohl mit als auch ohne Umsetzung der Planung deutlich unterschritten, so dass im Umfeld des Bebauungsplangebietes schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche nicht zu erwarten sind. Durch die geplanten Stellplatzflächen und Zufahrten werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in der Nachbarschaft sicher eingehalten. Einzelne geringfügige Überschreitungen des nächtlichen Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm für reine Wohngebiete durch die Außenstellplätze sind unschädlich und in Wohngebieten grundsätzlich hinzunehmen, zumal das Spitzenpegelkriterium für allgemeine Wohngebiete sicher eingehalten wird.

Untersuchungen zu anderen Immissionen beispielsweise durch Gewerbelärm, Sport- und Freizeitlärm sind für das Planungsgebiet nicht relevant.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02870 der Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem wird entsprochen.

2. Fauststraße 90 – Einstellung des Bauverfahrens, Empfehlung Nr. 20-26 / E 00465 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 25.10.2021

Die Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem hat am 25.10.2021 die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00465 (Anlage 5) beschlossen. In der Empfehlung wird gefordert, das Bauvorhaben an der Fauststraße 90 im Landschaftsschutzgebiet einzustellen, da dieses Bauvorhaben weder aus Umweltgesichtspunkten noch aus bauspezifischen Gesichtspunkten zu rechtfertigen und auch nicht sinnvoll sei – es sei somit falsch und zu stoppen. Eine Zwischennachricht erging mit Schreiben vom 24.01.2022. Darüber hinaus bestand mit der Bezirksausschuss-Geschäftsstelle Ost mehrfach Kontakt hinsichtlich der Verlängerung der Frist. Zuletzt erfolgte dies am 25.03.2024.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00465 wie folgt Stellung:

Die einzelnen Schritte des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 gemäß BauGB wurden ordnungsgemäß durchgeführt. Es wurden im Bebauungsplan Festsetzungen gemäß § 9 BauGB getroffen. Es wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, die ebenfalls ein gesetzlich vorgeschriebener und formalisierter Verfahrensschritt bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist. Die in der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umwelteinwirkungen werden in einem Umweltbericht festgehalten (§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB). Der Umweltbericht ist Teil der Begründung des Bauleitplans. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden der Bestand aufgenommen, die Umweltauswirkungen des geplanten Eingriffs beschrieben und die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter bewertet. Der Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad wurde im Rahmen eines sogenannten „Scoping“-Termins entsprechend § 2 Abs.4 BauGB, der am 09.03.2017 stattfand, gemeinsam mit den relevanten Fachstellen geklärt. Im Umweltbericht wird zu jedem untersuchten Schutzgut Folgendes ausgeführt:

- Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands,
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung,
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung,
- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Das auf diese Weise gesammelte Abwägungsmaterial wurde bei der planerischen Abwägung berücksichtigt.

Zu Beispiel 1 der Begründung des Antrags:

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden nur die in den Wohngebieten zulässigen Geschossflächen festgesetzt, nicht aber Vorgaben hinsichtlich der Anzahl oder Größe der Wohnungen. Eine Vorgabe zum Mix der Wohnungsgrößen erfolgt nur teilweise im Bereich der geförderten Wohnungen. Mit dem Grundstückseigentümer wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem er sich u.a. zur Herstellung, Bereitstellung und Bindung von gefördertem Wohnungsbau in Höhe von 30 % verpflichtet.

Ansonsten wird z.B. zur Ermittlung der sozialen und verkehrlichen Auswirkungen der Planung von einem auf Erfahrungswerten basierenden Durchschnittswert hinsichtlich der Wohnungsgrößen ausgegangen.

Der vorgesehene Bebauungsplan regelt die nötigen Parameter, um die künftige Bebaubarkeit des Planungsgebietes rechtssicher zu fassen. Die Norm ist damit hinreichend bestimmt, auch wenn die konkrete Anzahl der später auf der Basis des Bebauungsplans realisierten Wohneinheiten noch nicht feststeht. Die für die Prognose der künftigen Bewohnerzahl und damit verbundene Verkehrsströme, Infrastrukturbedarfe etc. herangezogenen Richt- und Durchschnittswerte sind all-

gemein anerkannt.

Nach Äußerungen im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Planung umgestellt und die Höhe der geplanten Gebäude von drei- bis viergeschossig auf dreigeschossig reduziert. Die Geschossfläche (GF) reduzierte sich dadurch von ca. 7.800 m² GF auf 6.910 m² GF. Die aktuell festgesetzte GF entspricht rechnerisch ca. 76 Wohneinheiten. Somit ergibt sich eine Verringerung von knapp 1.000 m² GF (ca. 12 % der ursprünglichen GF von 7.800 m²) gegenüber der Planung vor dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Für die Ermittlung der Wohneinheiten (WE) gilt der zum Zeitpunkt der Berechnung gültige Wohnungsschlüssel der Landeshauptstadt München von 91 m² / 1 WE.

Zu Beispiel 2 der Begründung des Antrags:

Die gewählten Baukörper besitzen eine große Kompaktheit; das Verhältnis von Außenwandfläche zu Volumen ist hier deutlich besser als bei Einfamilienhäusern und damit sind grundsätzlich gute Voraussetzungen für geringen Energiebedarf im Betrieb gegeben.

Gemäß § 9 BauGB können durch einen Bebauungsplan die Baumaterialien, bestimmte Grundrissformen und die Art der Energieversorgung nicht festgelegt werden. Dies sind Themen der Bauausführung, die im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten gemäß § 9 BauGB bauplanungsrechtlich nicht gesichert und umgesetzt werden können.

Der Bebauungsplan trifft grundsätzlich nur Festsetzungen zum Baurecht, nicht aber zu den Baumaterialien. Dennoch ist es selbstverständlich Ziel der Eigentümerin, auch bei den Baustoffen und der Energieversorgung der geplanten Wohngebäude auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz zu achten. Die Energieversorgung der geplanten Wohngebäude muss entsprechend des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes, das am 1. Januar 2024 in Kraft trat, entwickelt werden.

Die im Stadtratsbeschluss vom 20.10.2021 („Klimaneutrales München bis 2035 – Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) beinhalteten Ziele und Absichten, wie z.B. Nutzung der Solarenergie werden auch in diesem Verfahren berücksichtigt.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00465 der Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

3. Fauststraße 90, Verkehrsgutachten, Empfehlung Nr. 20-26 / E 00466 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 25.10.2021

Die Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem hat am 25.10.2021 die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00466 (Anlage 6) beschlossen. In der Empfehlung wird beantragt, dass vor weiteren Beschlüssen eine aktuelle

Verkehrsdatenermittlung durchgeführt wird und eine Überprüfung der Schlussfolgerungen aus dem Billigungsbeschluss stattfindet. Eine Zwischennachricht erging mit Schreiben vom 24.01.2022. Darüber hinaus bestand mit der Bezirksausschuss-Geschäftsstelle Ost mehrfach Kontakt hinsichtlich der Verlängerung der Frist. Zuletzt erfolgte dies am 25.03.2024.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00466 wie folgt Stellung:

Bereits im Jahr 2017 wurde eine Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben in der Fauststraße 90 erstellt.

Eine Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung wurde 2022 durchgeführt. In dieser wurde der Prognosehorizont auf das Jahr 2035 angepasst. Erneute Verkehrserhebungen konnten coronabedingt nicht durchgeführt werden, weshalb die Verkehrserhebungen aus dem Jahr 2017 erneut als Grundlage herangezogen wurden. Ergebnisse während der Coronapandemie wären nicht repräsentativ gewesen. Die neuen Wohneinheiten aus dem Neubaugebiet Alexisweg sind berücksichtigt und in die Prognosen eingeflossen. Den Prognosen wurde an den betroffenen Querschnitten eine jährliche Zunahme von 1,0% unterstellt. Stadtweite Verkehrserhebungen nach Corona haben eine allgemeine Abnahme der Belastungen ergeben. Diese wurde im vorliegenden Gutachten nicht angewandt, so dass die Prognoseplanfälle nach heutigen Einschätzungen eher zu hoch angesetzt sind. Eine Erklärung für die allgemein zu beobachtende Verkehrsabnahme ist sicherlich in der während der Coronapandemie stark gestiegenen Homeoffice-tätigkeit und einem inzwischen allgemein verändertem Mobilitätsverhalten zu suchen.

Grundsätzlich wurden mit der Aktualisierung des Gutachtens die Ergebnisse, die Annahmen und Berechnungen des ersten Gutachtens aus 2017 bestätigt. Es sind keine Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf zu erkennen. Die prognostizierten Verkehre können an fast allen unsignalisierten Knotenpunkten mit den Qualitätsstufen A bzw. B leistungsfähig abgewickelt werden.

Am Knotenpunkt Niederalmstraße / Hugo-Lang-Bogen ist im Bestand eine schlechtere Bewertung als in der Prognose 2035 im neuen Gutachten aus dem Jahr 2022 ermittelt worden. Dies ist in der Anbindung der Friedrich-Creuzer-Straße an die Ständlerstraße über die Franz-Heubl- und Hans-A.-Engelhard-Straße begründet. Diese neuen Verbindungsstraßen haben die Funktion, den Busverkehr in Richtung Trudering aufzunehmen und das neue Wohngebiet so besser an den öffentlichen Nahverkehr anzuschließen. Es gab zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2090 die Forderung aus der Bevölkerung, die Niederalmstraße vom Durchgangsverkehr aus der Truderinger Grenzkolonie zu entlasten. Dies war nur durch die Durchbindung zwischen der Friedrich-Creuzer-Straße und der Ständlerstraße möglich.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Bauvorhaben in der Fauststraße 90 abwickelbare Neuverkehrsmengen erzeugen wird, die leistungsfähig in das übergeordnete Verkehrsnetz aufgenommen werden können. Weiter wird davon ausgegangen, dass das derzeit im Bau befindliche Alexisquartier auf-

grund des dortigen Straßenausbaus den gesamten Neuverkehr aus dem Planungsgebiet an der Fauststraße in Richtung Ständlerstraße und Karl-Marx-Ring aufnehmen wird. Dadurch sind keine zusätzlichen gravierenden Störungen bzw. Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf im betrachteten Straßennetz zu erwarten.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00466 der Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

**4. Beantwortung der offenen Anträge zur Fauststraße 90, Beantwortung aller Einsprüche zum Billigungsbeschluss zur Fauststraße 90, juristische Überprüfung der Anträge und Einsprüche, Prüfung einer Verletzung der Sorgfaltspflicht des Planungsreferats
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00952 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 13.10.2022**

Die Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem hat am 13.10.2022 die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00952 (Anlage 6) beschlossen. In der Empfehlung wird beantragt,

- dass alle offenen Anträge zur Fauststraße 90 und alle Einsprüche zum Billigungsbeschluss vor Satzungsbeschluss einzeln und detailliert beantwortet werden sollen. Es werde zudem die Wahrung des rechtlichen Gehörs der Antragsteller*innen gefordert.
- verwaltungsgerichtsrechtlich überprüfbar zu begründen, wieso die Wahrung des rechtlichen Gehörs der Antragsteller*innen sichergestellt sein sollte, wenn die oben genannten Anträge möglicherweise nicht umgesetzt würden.
- zu prüfen und begründet festzustellen, ob die Sorgfaltspflicht sowie das rechtliche Gehör des Antragstellers verletzt wurde, da etliche Hinweise aus der Stellungnahme des Antragstellers nicht im Rahmen des Billigungsbeschlusses bearbeitet und qualitativ bewertet sowie in die Abwägung einbezogen worden seien.

Eine Zwischennachricht erging mit Schreiben vom 11.01.2023. Darüber hinaus bestand mit der Bezirksausschuss-Geschäftsstelle Ost mehrfach Kontakt hinsichtlich der Verlängerung der Frist. Zuletzt erfolgte dies am 25.03.2024.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00952 wie folgt Stellung:

Die einzelnen Schritte des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 gemäß BauGB wurden ordnungsgemäß durchgeführt. Die eingegangenen Einwendungen wurden ordnungsgemäß erfasst und in die Abwägung eingestellt. Der gefertigte Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde mit sämtlichen vorgebrachten Äußerungen dem Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 03.02.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02368) zur Entscheidung vorgelegt. Der Stadtrat billigte den Bebauungsplanentwurf und beschloss dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Einzelne detaillierte Antworten auf die eingegangenen Stellungnahmen sind weder gesetzlich vorgesehen noch notwendig. Wie im Anschreiben mit der Eingangsbestätigung dargestellt, erfolgte eine Befassung zur abschließenden Behandlung der Äußerungen im Rahmen des Billigungsbeschlusses.

Soweit Beeinträchtigungen oder Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch die Planung dargestellt wurden, wurde diese in Zusammenarbeit mit den Fachstellen, gegebenenfalls unterstützt durch Gutachter, überprüft und bewertet; diese sind im Einzelnen in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. den jeweiligen Gutachten darstellt.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00952 der Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

5. Nichtbebauung des Grundstücks in der Fauststraße im Landschafts- und Wasserschutzgebiet

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00969 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 13.10.2022

Die Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem hat am 13.10.2022 die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00969 (Anlage 7) beschlossen. In der Empfehlung wird beantragt, dass der Bezirksausschuss 15 Trudering-Riem stadtbezirksbezogene Anliegen der Bürger*innen (Anträge aus den Bürgerversammlungen der Jahre 2018, 2019 usw.) unverzüglich an geeigneter Stelle durchsetzt.

Eine Zwischennachricht erging mit Schreiben vom 11.01.2023. Darüber hinaus bestand mit der Bezirksausschuss-Geschäftsstelle Ost mehrfach Kontakt hinsichtlich der Verlängerung der Frist. Zuletzt erfolgte dies am 25.03.2024.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00969 wie folgt Stellung:

Der Bezirksausschuss des 15. Stadtbezirks Trudering-Riem und der Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirks Ramersdorf-Perlach wurden gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 der Satzung für die Bezirksausschüsse in Verbindung mit dem „Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse“ (Anlage 1 der BA-Satzung), Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1 vor dem Aufstellungsbeschluss und im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB angehört. Die Bezirksausschüsse haben sich in ihren entsprechenden Sitzungen mit der Planung befasst und jeweils Stellungnahmen abgegeben.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat sich mit den Empfehlungen aus den Bürgerversammlungen des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem befasst und hierzu jeweils Stellung genommen. Die Empfehlungen mit den jeweiligen

Stellungnahmen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wurden gemäß Gemeindeordnung vom Stadtrat behandelt.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00969 der Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem kann somit nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

6. Ablehnung der Bebauung und Erstellung einer Versiegelungsbilanz in der Fauststraße 90
Empfehlung Nr. 20-26 / E 01758 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 30.11.2023

Die Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem hat am 30.11.2023 die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01758 (Anlage 8) beschlossen. In der Empfehlung wird beantragt, dass die Bauplanungen für die Fauststraße 90 vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung und vom Stadtrat der Landeshauptstadt München abzulehnen seien. Das Areal und der Bestand im Landschaftsschutzgebiet seien für Sport-, Sozial- und Umweltprojekte zu öffnen. Wenn die Bauplanungen für die Fauststraße 90 nicht abgelehnt würden, sei eine Versiegelungsbilanz von einem unabhängigen Gutachter erstellen zu lassen. Eine Zwischennachricht erging mit Schreiben vom 11.03.2024.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu der Empfehlung Nr. 20-26 / E 01758 wie folgt Stellung:

Die Aufnahme der Sportnutzung auf dem Gelände wäre ohne Änderung des Baurechts jederzeit möglich. Die schon seit längerer Zeit stillgelegte Sportanlage an der Fauststraße 90 ist jedoch für eine Wiederinbetriebnahme als städtische Sportanlage nicht geeignet.

Der intensive Nutzungsbetrieb städtischer Sportanlagen durch Schul- und Vereinssport mit den damit verbundenen Lärmimmissionen (Sportlärm, An- und Abfahrtsverkehr) ist mit der umliegenden Wohnbebauung nicht oder nur mit erheblichen Nutzungseinschränkungen für den Betrieb der Sportanlage vereinbar. Eine öffentliche Sportstätte unterliegt unter anderem einer deutlich höheren Auslastung und Frequentierung durch An- und Abfahrtsverkehr als ein Reines Wohngebiet. Ein ständig wechselnder Nutzerkreis würde bei einer sportlichen Nutzung täglich und eng getaktet das Grundstück anfahren. Dies würde eine wesentlich höhere Belastung für die Bevölkerung vor Ort bedeuten als eine Wohnnutzung.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurden für die Fläche keine Bedarfe seitens des Kreisjugendrings, des damaligen Referats für Gesundheit und Umwelt (heute: Referat für Klima- und Umweltschutz), des Kultur- und des Sozialreferats angemeldet. Wie bei einer Nutzung für Schul- oder Vereinssport ist die dezentrale, schlecht erreichbare Lage der Fläche ungünstig für eine Nutzung für Umwelt- oder Sozialprojekte. Die Freizeitanlage ist für eine Nutzung durch Senior*innen oder Familien mit Kindern nur für einen sehr begrenzten

Personenkreis aus der direkten Nachbarschaft gut erreichbar. Auch mit einer Nutzung für Umwelt- oder Sozialprojekte ist voraussichtlich mit einer hohen Frequentierung durch An- und Abfahrtsverkehr zu rechnen.

Die Erstellung der Flächenbilanzierungen erfolgte durch das Planungsbüro, das den Bebauungsplan mit Grünordnung erstellt hat.

Diese Vorgehensweise stellt den seit Langem praktizierten Ablauf zur Grundlagenermittlung bei der Landeshauptstadt München in der Bauleitplanung dar. Die Unterlagen wurden dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung in nachvollziehbarer und überprüfbarer Weise zur Verfügung gestellt. Dies ist im vorliegenden Fall mit der grafischen und rechnerischen Gegenüberstellung der vorhandenen und überplanten Flächen (Plan vom 22.01.2020) durch das Planungsbüro geschehen.

Seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung wurde eine Kontrolle der Flächenangaben vollzogen und ist bis auf wenige m² hinsichtlich ihrer Genauigkeit bestätigt. Die Forderung nach einer/einem „unabhängiger“ Gutachter*in läuft insofern ins Leere, da die Grundlage der Berechnungen ein Aufmaß eines Vermessungsbüros darstellt, auf das sich wiederum das Planungsbüro bezieht.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 01758 der Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

**7. Heizungskonzept und Klimaschutz in der Fauststraße 90
Anfrage Nr. 20-26 / Q 00379 aus der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes
15 - Trudering-Riem am 30.11.2023**

Die Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem hat am 30.11.2023 die Anfrage Nr. 20-26 / E 00379 (Anlage 9) aufgenommen. In der Anfrage wird um Auskunft zu folgendem Sachverhalt gebeten. Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 werde ein Blockheizkraftwerk vorgesehen.

Blockheizkraftwerke würden mit Gas betrieben. Die Rahmenbedingungen des Bebauungsplans ließen eine Verwendung fossiler Brennstoffe nicht zu, da das Gebäude-Energiegesetz für Neubauten einen Mindestanteil von 65 % an erneuerbaren Energien für Heizungen fordere, da das Grundstück im Landschaftsschutzgebiet und in einer wichtigen Kaltluftschneise für München liege, da die Landeshauptstadt München 2019 den Klimanotstand ausgerufen habe und bis 2035 klimaneutral werden wolle und da auf dem Gebiet eine „ökologische Mustersiedlung“ entstehen solle. Man frage daher, welche Planungsänderungen vorgesehen seien, um den Schaden im Bereich Klimaschutz nachhaltig zu vermeiden.

Eine Zwischennachricht erging mit Schreiben vom 10.01.2024.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beantwortet die Anfrage Nr. 20-26 / Q 00379 wie folgt:

Die Energieversorgung der geplanten Wohngebäude muss entsprechend des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes, das am 1. Januar 2024 in Kraft trat, entwickelt werden. Für das Planungsgebiet Fauststraße ist bisher kein Anschluss an das Fernwärmenetz der Landeshauptstadt München vorgesehen.

Gemäß § 9 BauGB können durch einen Bebauungsplan die Baumaterialien, bestimmte Grundrissformen und die Art der Energieversorgung nicht festgelegt werden. Dies sind Themen der Bauausführung, die im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten gemäß § 9 BauGB bauplanungsrechtlich nicht gesichert und umgesetzt werden können.

Der Bebauungsplan trifft grundsätzlich nur Festsetzungen zum Baurecht, nicht aber zu den Baumaterialien. Dennoch ist es selbstverständlich Ziel der Eigentümerin, auch bei den Baustoffen und der Energieversorgung der geplanten Wohngebäude auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz zu achten.

Die gewählten Baukörper besitzen eine große Kompaktheit; das Verhältnis von Außenwandfläche zu Volumen ist hier deutlich besser als bei Einfamilienhäusern und damit sind grundsätzlich gute Voraussetzungen für geringen Energiebedarf im Betrieb gegeben.

Die im Stadtratsbeschluss vom 20.10.2021 („Klimaneutrales München bis 2035 – Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) beinhalteten Ziele und Absichten, wie z.B. Nutzung der Solarenergie werden auch in diesem Verfahren berücksichtigt. Im Rahmen des zwischen der Stadt und dem Planungsbegünstigten abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags hat sich der Planungsbegünstigte verpflichtet, auf mindestens 50 % der Dachflächen technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung zu errichten.

C) Beteiligung des Bezirksausschusses

Der **Bezirksausschuss des 15. Stadtbezirks Trudering-Riem** wurde gemäß § 13 Abs. 3 der Bezirksausschuss-Satzung zur Behandlung der Bürgerversammlungsempfehlungen Nr. 14-20 / E 02870, Nr. 20-26 / E 00465, Nr. 20-26 / E 00466, Nr. 20-26 / E 00952, Nr. 20-26 / E 00969 und Nr. 20-26 / E 01758 mit Schreiben vom 26.04.2024 (mit diesem Beschlussentwurf) angehört. Er hat sich in der Sitzung vom 16.05.2024 mit den Empfehlungen befasst und stimmt Teil B der Beschlussvorlage zu (siehe Anlage 11).

Der Bezirksausschuss des 15. Stadtbezirks hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Burger, sind je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Äußerungen können nur nach Maßgabe der Ausführungen unter A) im Vortrag der Referentin berücksichtigt werden.
2. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 für den Bereich Fauststraße (südlich), östlich des Schanderlweges wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02870 der Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem am 10.10.2019, die Empfehlungen Nr. 20-26 / E 00465 und Nr. 20-26 / E 00466 der Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem am 25.10.2021, die Empfehlungen Nr. 20-26 / E 00952 und Nr. 20-26 / E 00969 der Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem am 13.10.2022 und die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01758 der Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem am 30.11.2023 sind damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
4. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119
der Landeshauptstadt München

Fauststraße (südlich),
östlich des Schanderlweges
(Teiländerung der Bebauungspläne
Nr. 1209 und Nr. 600)

vom ...

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1 Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich Fauststraße (südlich), östlich des Schanderlweges wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 10.12.2019, angefertigt vom Kommunalreferat, Geodatenservice München am und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1209 (MüABl. vom 20.02.1979; S. 43) und Nr. 600 (MüABl. Nr. 26 vom 20.09.1970) werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 2119 Fauststraße (südlich), östlich des Schanderlweges verdrängt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung.

Im Planungsgebiet wird ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die im Plan festgesetzte zulässige Geschossfläche (GF) kann durch die Geschossfläche von Abstellräumen für Fahrräder, Kinderwagen und Mobilitätshilfen überschritten werden, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauseingang in das Erdgeschoss integriert sind. Sie müssen barrierefrei erreichbar und gut zugänglich sein. Sie müssen ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein. Die Überschreitung der zulässigen Geschossfläche darf maximal 40 m² je Erschließungskern betragen.
- (2) Die im Plan festgesetzte Grundfläche (GR) darf durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.
- (3) Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sowie gebäudeintegrierte Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

- Erdgeschosswohnungen an die jeweils zugehörige Wohnungsfreifläche zulässig.
- (3) Das Überschreiten der Baugrenzen je Gebäude ist um maximal 2,0 m durch überdachte Fahrradrampen und Treppenanlagen in die Untergeschosse auf eine Länge von maximal 13,0 m zulässig.
 - (4) Das Überschreiten der Baugrenzen je Gebäude ist im Bereich der Hauseingänge durch Überdachungen für Fahrradabstellplätze mit einer max. Höhe von 2,50 m und einer max. Größe von 12 m² zulässig.

§ 6 Dachform, Dachbegrünung und Dachnutzung

- (1) Flachdächer sind ab einer Fläche von 100 m² grundsätzlich zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, auf denen notwendige technische Anlagen oder nutzbare Freibereiche/Terrassen angeordnet sind.
Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie angeordnet sind, sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Diese Kombination kann flächenmäßig übereinander (d.h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der jeweiligen Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgesehen ist) oder flächenmäßig getrennt (d.h. in Form einer Anordnung der Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie neben der Dachbegrünung) erfolgen.
Im Falle einer flächenmäßig getrennten Kombination dürfen die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie eine Größe von maximal 40 % der nach Satz 1 und Satz 2 grundsätzlich zu begrünenden Dachflächen einnehmen.
Für die Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- (2) Die Dachflächen der Baugebiete können als gemeinschaftlich nutzbare Freibereiche bzw. Dachgärten gestaltet werden.
Bei einer Ausbildung von Dachgärten ist auf mindestens 40 % ihrer Fläche eine intensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von im Mittel 30 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

§ 7 Dachaufbauten, Satellitenanlagen und technische Anlagen an der Fassade

- (1) Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach müssen sich in die Architektur des Gebäudes und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- (2) Technisch notwendige Dachaufbauten und eingehauste Dachaufgänge und technische Anlagen auf dem Dach sind bis zu einer Grundfläche von maximal 25% des darunter liegenden Geschosses zulässig. Die Grundflächen der technischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts werden dabei nicht angerechnet, sofern die Dachbegrünung gewährleistet ist.
- (3) Technisch notwendige Dachaufbauten und eingehauste Dachaufgänge und technische Anlagen auf dem Dach dürfen eine Höhe von 3,0 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der Fassaden des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.
- (4) Eingehauste Dachaufgänge sind bis zu einer Fläche von maximal 25 m² zulässig.
- (5) Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufbewahrung von Ausstattung im Zusammenhang mit der Nutzung der Dachflächen dienen, dürfen eine Fläche von insgesamt 5% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.
- (6) Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen, sind auf dem Dach nicht zulässig.
- (7) Auf den Gebäuden sind Dachausstiege nur im Anschluss an die gemeinschaftlichen

Treppenhäuser herzustellen.

- (8) Antennen- und Satellitenanlagen sind an der Fassade nicht zulässig.

§ 8 Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen und Zufahrten

- (1) Die nach Art. 47 BayBO und der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen.
- (2) Die Zufahrt und Abfahrt der Tiefgarage ist in die Bebauung zu integrieren.
- (3) Die Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Innenwand und Decke der Rampe ist schallabsorbierend zu verkleiden und hat einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha_w \geq 0,6$ bei 500 Hz aufzuweisen. Die Einhausung der Rampe hat ein Schalldämmmaß von $R'_{w,R} = 25$ dB aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.
- (4) Über die gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Stellplätze hinaus sind 25 Kfz-Stellplätze für Besucher herzustellen, sechs davon oberirdisch in der im Plan hierfür festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) die anderen in der Tiefgarage.
- (5) Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden mindestens 1,0 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzungen von Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von
 - mindestens 1,0 m bei mittelgroßen (Endwuchshöhe 10 – 20 m) Bäumen,
 - mindestens 1,2 m bei großen (Endwuchshöhe > 20 m) Bäumen vorzusehen.

§ 9 Dienstbarkeitsflächen

- (1) Von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (2) Die Dienstbarkeitsfläche für einen beschränkten Personenkreis beschränkt sich auf ein Fahrrecht für diejenigen, deren Eigentum oder Wohnung sich auf einem an dieser Fläche gelegenen Grundstück befindet, ihren Besuch sowie solche Personen, die zum Zwecke öffentlicher Daseinsvorsorge handeln.
- (3) Es ist zulässig, Dienstbarkeitsflächen zu unterbauen, soweit es den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht.

§ 10 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind nur zulässig
 - a) zur Umgrenzung von Wohnungsgärten und privat nutzbaren Freiflächen. Sie sind einheitlich bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m als offene Einfriedung herzustellen und mit nach außen angeordneten geschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zu begrünen.
Für die Pflanzung der Hecken zur Einfriedung der Wohnungsgärten am Quartiersplatz ist einheitlich eine Pflanzenart zu verwenden.
 - b) im Reinen Wohngebiet entlang der Grundstücksgrenzen. Sie sind einheitlich bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m als offene Einfriedung herzustellen und mit nach außen

angeordneten freiwachsenden Hecken zu begrünen.

- (2) Entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Reinen Wohngebietes ist eine offene Einfriedung bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m unmittelbar an der Bannwaldgrenze herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Sie kann ausschließlich mit nach innen angeordneten freiwachsenden Hecken begrünt werden. Gartentüren sind in diesem Bereich nicht zulässig.
- (3) Einfriedungen sind nur offen und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu gestalten.

§ 11 Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze und Müllauffstellflächen

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO werden ausgeschlossen.
- (2) Die nach der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Bauräume und / oder in der Tiefgarage nachzuweisen.
- (3) Abweichend von Absatz (1) und Absatz (2) sind im Baugebiet außerhalb der Bauräume zulässig:
 - a) nach Art. 7 Abs. 2 BayBO herzustellende Kinderspielplätze,
 - b) eine offene, nicht überdachte Treppe zur Tiefgarage,
 - c) eine Lade- und Pumpstation für Fahrräder und eine E-Ladestelle in der im Plan festgesetzten Fläche für Stellplätze (St),
 - d) eine Aufstellfläche für Mülltonnen zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag in der im Plan festgesetzten Fläche für Müll (M),
 - e) Treppen gemäß § 5 Abs. 2 der Satzung,
 - f) überdachte Fahrradrampen und Treppenanlagen gemäß § 5 Abs. 3 der Satzung,
 - g) maximal fünf offene, überdachte Fahrradabstellplätze je Haus im Bereich der Hauszugänge gemäß § 5 Abs. 4 der Satzung.
- (4) Von der im Plan festgesetzten Lage der Flächen für Müll (M) und Stellplätze (St) kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (5) In der Tiefgarage sind auch Fahrradabstellräume zulässig.

§ 12 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur des Gebäudes und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- (3) Es ist eine Werbeanlage je Betriebsstätte zulässig. Die Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig und dürfen eine Fläche von 0,5 m² pro Werbeanlage nicht überschreiten.
- (4) Freistehende Werbeanlagen, Werbeanlagen außerhalb des Bauraums sowie in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen, sich bewegende Werbeanlagen und Fremdwerbung sind nicht zulässig.

§ 13 Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.
- (2) Abweichend von Abs. 1 sind Abgrabungen für Sickermulden bis zu einer Tiefe von 0,50 m

zulässig.

§ 14 Grünordnung (allgemein)

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebietes ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Bei Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe über 20 m) in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen oder kleinen Bäumen von 12 m². Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (3) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
 - für große Bäume (Endwuchshöhe größer als 20 m) 30-35 cm Stammumfang,
 - für mittelgroße (Endwuchshöhe 10-20 m) und kleine Bäume (Endwuchshöhe kleiner als 10 m) 25-30 cm Stammumfang,
- (4) Für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind ausschließlich standortgerechte heimische Arten zu verwenden.
- (5) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung von nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (6) Die hinweislich dargestellte Leitungs- und Kanalschutzzone darf nur mit flachwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

§ 15 Grünordnung auf Baugrundstücken

- (1) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die jeweils angrenzenden Festsetzungen der Grünordnung entsprechend.
- (2) Für die im Plan als zu begrünen und zu bepflanzenden Flächen ist pro angefangene 200 m² mindestens ein großer oder mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, mindestens jedoch 50% große Bäume.
- (3) Die im Plan als landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen festgesetzte Fläche ist mit Gehölzen und Wiesenflächen zu gestalten. Pro angefangene 300 m² ist mindestens ein großer oder mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, mindestens jedoch 50% große Bäume. Es sind vorwiegend standortgerechte, heimische Gehölze des Eichen-Hainbuchen-Waldes zu verwenden. Naturnahe, extensiv gestaltete Kinderspielbereiche sind in den landschaftsgerecht zu begrünenden Flächen zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist in den als landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen ein Austritt je Wohneinheit im Erdgeschoss aus den Gebäuden.
- (4) Der Quartiersplatz ist mit mindestens drei großen (Endwuchshöhe > 20 m) Bäumen zu überstellen.
- (5) Als Mindestpflanzgröße für geschnittene Hecken gemäß § 10 Absatz 1 dieser Satzung wird eine Höhe von 100 cm festgesetzt.
- (6) Das Niederschlagswasser des Baugebietes ist in den im Plan festgesetzten Versickerungsbereichen / Versickerungsmulden oberflächlich zu versickern, soweit dies hinsichtlich der Entfernung und Lage der Dach- und Belagsflächen möglich ist. Sonstiges

Niederschlagswasser ist oberflächlich, möglichst breitflächig und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu versickern. In beengten Bereichen ist auch die Versickerung über Rigolen zulässig.

- (7) Wohnungsgärten sind ausschließlich auf den im Plan hinweislich dargestellten Flächen in einer Tiefe von maximal 5 m zulässig.
- (8) Befestigte Flächen sind in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind.
Sämtliche Erschließungs- und Aufenthaltsflächen sind, soweit dies funktional möglich ist, als wasserdurchlässige Beläge herzustellen.
Feuerwehruzufahrten außerhalb von befestigten Wegen und oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünt (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterterrassen) herzustellen.

§ 16 Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen

Der im Plan als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich ist landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen und mit Gehölzen und artenreichen Wiesenflächen zu gestalten.

Es sind vorwiegend standortgerechte, heimische Gehölze des Eichen-Hainbuchen-Waldes zu verwenden.

Der öffentlich allgemein zugängliche Spielbereich ist als naturnaher Spielplatz mit einem extensiven Angebot von Spielgeräten auszubilden.

§ 17 Grünordnung auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, bzw. Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen

- (1) Die als „Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ festgesetzten Bereiche sind als naturnaher, lichter Eichen-Hainbuchen-Wald mit einer lockeren Strauchschicht unter Berücksichtigung der Lebensraumsansprüche der dort vorkommenden und Wert bestimmenden Tierarten zu entwickeln, naturnah zu pflegen und zu erhalten.
Als Lebensraumvernetzung für Arten trocken-warmer Standorte sind trockene Offenlandinseln vorzusehen. Der Übergangsbereich zum östlich gelegenen städtischen Waldgrundstück ist als Waldmantel, der Übergang zum angrenzenden Waldbereich nördlich der Fauststraße ist als Krautsaum auszubilden.
- (2) Es sind vorwiegend folgende Arten in Orientierung an die potentielle natürlichen Vegetation zu verwenden:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
 Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 Winter-Linde (*Tilia cordata*)
 Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*)

Haselnuss (*Corylus avellana*)
 Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *Crataegus laevigata*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)

Hunds-Rose (*Rosa canina*)

Für diese Fläche ist ein mit der Landeshauptstadt München, Baureferat Gartenbau und Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmtes Pflege- und Entwicklungskonzept zu erstellen.

§ 18 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Begründung des Bebauungsplans mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass und Verfahren.....	299
2. Ausgangssituation.....	300
2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse.....	300
2.2. Städtebauliche Struktur, Nutzung und Baubestand	300
2.3. Naturraum und Landschaftsbild	301
2.3.1. Naturraum und Topografie.....	301
2.3.2. Landschaftsbild	301
2.3.3. Boden	301
2.3.4. Grundwasser.....	301
2.3.5. Klima.....	302
2.3.6. Flora, Fauna Biotopausstattung	302
2.4. Erholung.....	303
2.5. Verkehrliche Erschließung	303
2.6. Vorbelastungen.....	304
2.6.1. Altlasten	304
2.6.2. Kampfmittel	304
2.7. Infrastruktur und Nahversorgung	304
2.8. Rechtliche und planerische Ausgangslage.....	304
3. Planungsziele.....	307
4. Planungskonzept.....	308
4.1. Städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept.....	308
4.2. Soziale Infrastruktur.....	309
4.3. Nachhaltigkeit und Gender Mainstreaming	309
4.4. Art der baulichen Nutzung	310
4.5. Maß der baulichen Nutzung	310
4.6. Höhenentwicklung	311
4.7. Bauräume, Abstandsflächen, über- und unterbaubare Grundstücksflächen.....	312
4.8. Dachform, Dachbegrünung und Dachnutzung	313
4.9. Dachaufbauten, Satellitenanlagen und technische Anlagen an der Fassade	313
4.10. Verkehr und Erschließung	314
4.10.1. Straßenverkehrsfläche.....	314
4.10.2. Kfz-Stellplätze, Tiefgarage	315

4.11.	Dienstbarkeitsflächen	315
4.12.	Einfriedungen	316
4.13.	Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze und Müllauffstellflächen	316
4.14.	Werbeanlagen	317
4.15.	Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierungen	317
5.	Grünordnung allgemein	317
5.1.	Grünordnung auf Baugrundstücken	319
5.2.	Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen	321
5.3.	Grünordnung auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	321
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	322
7.	Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten / Maßnahmen	323
8.	Eingriff und Ausgleich	323
9.	Umweltbericht	324
9.1.	Einleitung	324
9.1.1.	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	324
9.1.2.	Verwendete Grundlagen und Gutachten	325
9.1.2.1.	Allgemeine Planungsgrundlagen und Untersuchungsumfang	325
9.1.2.2.	Übergeordnete Planungsgrundlagen	325
9.1.2.3.	Örtliche Satzungen und Verordnungen	326
9.2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	327
9.2.1.	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	327
9.2.1.1.	Wirkungsbereich Lärm	327
9.2.1.2.	Wirkungsbereich Erschütterungen / sekundärer Luftschall / elektromagnetische Felder	328
9.2.1.3.	Wirkungsbereich natürliche Belichtung	328
9.2.1.4.	Erholung	329
9.2.1.5.	Wirkungsbereich Sicherheit / Verkehrssicherheit	331
9.2.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	332
9.2.2.1.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand	332
9.2.2.2.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität	334
9.2.3.	Schutzgut Boden	338
9.2.3.1.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen	338
9.2.3.2.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen	339
9.2.4.	Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser	341

9.2.5.	Schutzgut Klima / Luft	343
9.2.6.	Schutzgut Landschaft.....	344
9.2.7.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	347
9.2.8.	Umweltbelang Energie	347
9.2.9.	Umweltbelang Abfälle und Abwasser.....	348
9.3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	349
9.3.1.	Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt.....	349
9.4.	Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet	350
9.5.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)	351
9.5.1.	Bestandserhebung und Betroffenheit	351
9.5.2.	Das Vorhaben und seine Auswirkungen	352
9.5.3.	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	353
9.5.4.	Fazit.....	354
9.6.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	354
9.7.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	354
9.8.	Zusätzliche Angaben	355
9.8.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	355
9.8.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	355
9.9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	356
10.	Daten zum Bebauungsplan	358

1. Planungsanlass und Verfahren

Auf einem mit einer Freizeit- und Sportanlage bebauten Areal am Münchner Stadtrand im Übergang zum Truderinger Wald wurden auf der Grundlage des Antrags Nr. 14-20 / A 00045 vom 06.06.2014 die erforderlichen Grundlagenermittlungen eingeleitet. Dort möchte die MP München Projekt GmbH & Co. KG ein Wohnquartier mit ca. 76 Wohneinheiten entwickeln. Das Grundstück soll dazu unter besonderer Beachtung von Nachhaltigkeitskriterien neu geordnet und genutzt werden. Angesichts des großen Wohnungsbedarfs in München und der auf dem Areal bereits bestehenden Bodenversiegelung ist diese Wiedernutzbarmachung vertretbar. Ziel ist eine intensiv durchgrünte Siedlung, welche die Belange des Naturschutzes in der besonderen Lage berücksichtigt und durch umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen befördert.

In der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom

19.10.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06719) wurden die Durchführung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung zur Entwicklung von Wohnbebauung im Bereich der Fauststraße (südlich), östlich des Schanderlweges beschlossen.

Im Zeitraum vom 18.11.2016 bis einschließlich 19.12.2016 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 11.05.2017 bis einschließlich 12.06.2017 statt. Am 26.07.2017 wurde im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse

Das rund 1,9 ha große Planungsgebiet liegt hauptsächlich im 15. Stadtbezirk Trudering-Riem, am südöstlichen Stadtrand im Truderinger Wald, der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Der südöstliche, bewaldete Teil des Flurstücks Nr. 2253/0, Gemarkung Perlach sowie die Flurstücke Nrn. 2253/60 und 2260/2, Gemarkung Perlach liegen im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach. Der Planungsumgriff umfasst folgende Grundstücke: Die Flurstücke Nrn. 2253/0 und 2253/60, Gemarkung Perlach, die sich in privatem Eigentum befinden, und die Flurstücke Nrn. 2253/1 (Teilfläche), 2260/0 (Teilfläche) und 2260/2 (Teilfläche), Gemarkung Perlach sowie das Flurstück Nr. 596/28 (Teilfläche), Gemarkung Trudering, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt München befinden. Der Umgriff hat eine Gesamtfläche von ca. 19.766 m², wovon ca. 2.410 m² städtisches Eigentum und ca. 17.356 m² Privateigentum sind.

Das Gebiet wird im Norden von der Fauststraße begrenzt. An der Südseite verläuft die Grenze des Bannwaldes ca. 20m innerhalb des Planungsgebiet nahezu parallel zur südlichen Grundstücksgrenze und grenzt das Quartier an dieser Seite ab. Es befindet sich in einem Siedlungsstreifen, der sich von Westen aus Perlach kommend in den Truderinger Wald hinein bis zum Wohngebiet beiderseits der Schwedensteinstraße entwickelt. Nordöstlich schließen sich daran dann die Bebauungen an der Tsingtauer Straße an, welche die Anbindung nach Trudering herstellen. Der Wald hat damit nur am Schrammingerweg eine breite Verbindung zwischen Nord- und Südteil, im Ostteil des Planungsgebiets besteht eine schmale Verbindung zwischen den beiden Waldteilen.

2.2. Städtebauliche Struktur, Nutzung und Baubestand

1971 wurde das Planungsgebiet mit einer Freizeit- und Sportanlage eines Unternehmens für die Nutzung durch Mitarbeiter*innen bebaut. Die Anlage besteht aus einer Sporthalle, einem Freiluftschwimmbaden sowie Umkleide- und Nebengebäuden und zwei Tennisplätzen. Die Freizeitanlage stellte eine transparente, den Belangen des Landschaftsschutzes und der Grünflächenplanung entsprechende Bauausführung dar.

Seit geraumer Zeit ist die Anlage nicht mehr in Betrieb, einzelne Anlagen wurden jedoch temporär genutzt. Das Areal diente befristet als Flüchtlingsunterkunft. Nach Nordosten und Westen schließt kleinteilige Wohnbebauung mit mehrheitlich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern an.

2.3. Naturraum und Landschaftsbild

2.3.1. Naturraum und Topografie

Das Gelände liegt in der Münchner Schotterebene. Hier prägen würmeiszeitliche Schotterablagerungen der Isar den Grund. Das Planungsgebiet sowie die nähere Umgebung sind weitgehend eben und liegen auf etwa 543 m ü.NHN2016.

2.3.2. Landschaftsbild

Das Bild des Planungsgebietes wird derzeit von den auf dem Grundstück befindlichen waldartigen Gehölz- und sonstigen Vegetationsstrukturen, vorrangig an den Grundstücksgrenzen, sowie von den noch vorhandenen Gebäuden und Nebenanlagen der ehemaligen Freizeiteinrichtung geprägt. Großräumig befindet sich das Planungsgebiet, als Verbindungsglied zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen, in einer für das Landschaftsbild bedeutsamen Lage.

Das Umfeld des Planungsgebietes ist durch die nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen des Truderinger Waldes geprägt, die lediglich durch die Fauststraße getrennt werden.

2.3.3. Boden

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern (Quelle: BayernAtlas) kommen im Bereich des Planungsgebietes fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm über Carbonatsand- bis Carbonatschluffkies (Schotter) vor. Die mächtigen Schotterböden besitzen eine hohe Versickerungsfähigkeit und dadurch eine gute Grundwasserneubildung. Die Filterfunktion gegenüber stofflichen Einträgen ist auf Schotterböden eingeschränkt.

Im Bestand ist das Planungsgebiet mit etwa 5.800 m² durch Gebäude, Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen, Zufahrten, eine befestigte Stellplatzanlage und Sportplätze überbaut bzw. versiegelt. Damit sind etwa 29% des Planungsumgriffs versiegelt bzw. teilversiegelt.

Die natürliche Bodenfunktion und das Bodengefüge ist in diesen veränderten Bereichen beseitigt.

2.3.4. Grundwasser

Im Planungsgebiet existieren keine Oberflächengewässer.

Das Areal liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Wasserschutzgebiete sind Gebiete, in denen zum Schutz des Grundwassers vor schädlichen Einflüssen besondere Gebote und Verbote mit der Möglichkeit von Ausnahmen gelten. Zum Schutz werden verschiedene Wasserschutzzonen festgesetzt. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III, der sogenannten weiteren Schutzzone und grenzt an Schutzzone II (engere Schutzzone). Diese umfasst das gesamte

Einzugsgebiet der geschützten Trinkwasseranlagen und stellt die niedrigste Schutzkategorie dar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt der Grundwasserflurabstand im Mittel ca. 14 m. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nordwesten. Der Höchststand des Grundwassers liegt bei 9,5 m unter Geländeoberkante (HW 40). Durch die hohen Flurabstände ist die Gefahr stofflicher Einträge in das Grundwasser auf durchlässigen Schotterböden leicht gemindert.

2.3.5. Klima

Grün- und Freiflächen haben für das Stadtklima eine wichtige Bedeutung, etwa für die nächtliche Abkühlung und als Korridore für den Luftaustausch. Aufgrund der aktuellen Siedlungsentwicklung und des hohen Bebauungsdrucks ist eine genaue Betrachtung der klimatisch bedeutsamen Flächen von besonderer Bedeutung. Es findet deshalb regelmäßig ein frühzeitiges Screening auf Grundlage der Klimafunktionskarte im Vorfeld von Planungen statt, das dazu beitragen soll, dass die klimatische Wirksamkeit von Flächen erhalten und der groß- und kleinräumige Luftaustausch funktionsfähig bleibt.

Das Planungsgebiet liegt eingebettet in die Waldflächen des Truderinger Waldes. Die angrenzenden Siedlungsflächen sind sehr gut durchgrünt und stellen deshalb eine bioklimatisch sehr günstige Situation dar.

Die Kaltluftlieferung der umgebenden Waldflächen und des Planungsgebietes ist hoch, der Volumenstrom der Flurwinde ist ebenfalls hoch. Das Planungsgebiet hat derzeit in der Ausgestaltung als Freizeitanlage eine mittlere bioklimatische Bedeutung.

Aufgrund geringer Verkehrszahlen und der guten Durchlüftungssituation werden die gesetzlichen NO₂-Grenzwerte sowohl an den angrenzenden Straßen als auch im weiteren Umfeld eingehalten. Die Jahresgrenzwerte für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) werden im gesamten Stadtgebiet seit 2012, damit auch im Planungsumfeld, eingehalten. Es liegt demnach keine Vorbelastung mit Luftschadstoffen vor.

2.3.6. Flora, Fauna Biotopausstattung

Das Planungsgebiet befindet sich an einer Nahtstelle zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen des Truderinger Waldes, der vollständig als Landschaftsschutzgebiet und nahezu deckungsgleich als Bannwald ausgewiesen ist. Lediglich das Planungsgebiet liegt in wesentlichen Teilen außerhalb der Bannwaldverordnung.

Die bestehende Bebauung ist von einem umfänglichen Baum- und Strauchbestand und offenen Wiesenflächen umgeben. Im westlichen und südlichen Bereich des Areals finden sich zum Teil dichte Baumbestände. Kartierte Biotope sind im Planungsumgriff nicht vorhanden. Teile der vorhandenen Bäume und Gehölze wurden aufgrund von forstschutzrechtlichen Gründen (Borkenkäferbefall, bzw. Quarantänezone des asiatischen Laubholzbockkäfers) in den Jahren 2016 und 2017 beseitigt. Ebenso sind ein Teil der Strauchbepflanzung südlich angrenzend zur Fauststraße und die Spontanvegetation auf den Tennisplätzen einschließlich der Sandschicht im Jahr 2016 beseitigt worden.

Im Sommer 2018 wurden von der städtischen Forstverwaltung forstbauliche Maßnahmen durch Einzelbaumrodung (aufgrund Verkehrssicherung, Schädlingsbefall) auf dem städtischen Waldgrundstück durchgeführt. In Anbetracht der vorhandenen Lebensraumstrukturen (alter Baumbestand und bis vor kurzem unbenutzte Gebäude des Sportheims und der Turnhalle) wurde mit artenschutzrechtlich relevanten Nachweisen bei den Artengruppen Fledermäuse und gebäude- bzw. höhlenbrütende Vögel gerechnet, die jedoch nicht bestätigt wurden. Es wurden keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten unter Berücksichtigung der im Artenschutzgutachten beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen festgestellt.

2.4. Erholung

Das Planungsgebiet hat aktuell eine geringe Bedeutung für die Grünversorgung und Naherholung der Siedlungsbereiche, da es im Bereich der Freizeitanlage eingezäunt und somit für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Die östlich gelegene, mit Waldbäumen überstellte Grünfläche ist bereits öffentlich zugänglich. Die Waldflächen der Umgebung mit ihren zahlreichen Wegebeziehungen besitzen eine hohe Bedeutung für die landschaftliche Erholungsnutzung. Die nächstgelegene öffentliche Grünfläche und Kinderspieleinrichtung befindet sich am Friesplatz in ca. 900 m Entfernung.

2.5. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet ist nach Westen über die Fauststraße, die Günderodestraße, die Niederalmstraße und den Hugo-Lang-Bogen mit dem Karl-Marx-Ring verbunden und somit an das überörtliche Hauptstraßennetz angeschlossen.

Das Verkehrsaufkommen liegt in der Fauststraße entlang des Planungsgebietes heute bei etwa 600 Kfz/24h. Weiter westlich in der Fauststraße liegt das Verkehrsaufkommen bei etwa 500 Kfz/24h, in der Günderodestraße bei etwa 1.300 Kfz/24h und im Schanderweg bei etwa 250 Kfz/24h. In der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Friedrich-Creuzer-Straße liegt das Verkehrsaufkommen heute bei ungefähr 3.600 Kfz/24h im Bereich der Einmündungen Günderodestraße und Niederalmstraße.

In der Niederalmstraße beträgt es etwa 3.400 Kfz/24h.

Das Gebiet befindet sich an einer Tempo-30-Zone, der Radverkehr wird hier auf der Fahrbahn abgewickelt. Die vorhandenen Gehwege sind mit ca. 1,50 m Breite nach heutigen Maßstäben zu schmal. Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum sind nicht vorhanden.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Buslinie 194 gegeben. Die nächstgelegene Haltestelle in der Nauenstraße liegt fußläufig ca. 500 Meter in westlicher Richtung entfernt. Über den Bus erfolgt die Anbindung an das weitere Netz des öffentlichen Nahverkehrs. Da das Planungsgebiet gemäß neuem Nahverkehrsplan nun in einem Bereich mit hoher Nutzungsdichte liegt, werden die Stadtwerke München / Münchner Verkehrsgesellschaft mbH gebeten, den identifizierten Handlungsbedarf vor allem in den Themenfeldern Räumliche Erschließung und Bedienungshäufigkeit im Rahmen des interfraktionellen Arbeitskreises Angebotskoordination in diesem Bereich neu zu bewerten und nach

Möglichkeit Maßnahmen zu ergreifen, um die Defizite bis zum Zielhorizont 2030 auszugleichen.

Durch den Truderinger Wald verlaufen zahlreiche Rad- und Wanderwege.

2.6. Vorbelastungen

2.6.1. Altlasten

Es liegen keine Verdachtsflächen für Altlasten im Planungsgebiet vor.

2.6.2. Kampfmittel

Es ist ein Verdacht auf das Vorkommen von Kampfmitteln gegeben. Luftbilder von 1946 und 1952 in Verbindung mit dem Geländehöhenmodell belegen eindeutig Sprengtrichter im unmittelbaren Umfeld der Fläche. Waldtrudering war von zahlreichen Luftangriffen betroffen (Ziele: Bahnlinie München-Rosenheim, Flakstellung an der Zehntfeldstraße, sowie im weiteren Umfeld der Flugplatz München-Riem). Die Fläche liegt nachweislich in einem Bombenabwurfgebiet. Entsprechende Gutachten liegen bis zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor, weil die erforderlichen Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung und Feststellung der Kampfmittelbelastung im Rahmen der weiteren Planungsschritte erfolgen wird. Es ist erforderlich, eine Fachfirma mit einer detaillierten historisch-genetischen Rekonstruktion der Kampfmittelbelastung gemäß den Anforderungen der baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung des Bundes im Rahmen der weiteren Planungsschritte zu beauftragen.

2.7. Infrastruktur und Nahversorgung

Im Planungsgebiet und in den angrenzenden Siedlungen ist keine fußläufige, gut erreichbare Nahversorgung vorhanden. Es befinden sich Nahversorgungsmöglichkeiten in etwa 1,5 bis 2,0 km Luftlinienentfernung bzw. in etwa 2,0 bis 3,0 km fußläufiger Entfernung in den Nahbereichszentren bzw. integrierten Nahversorgungsstandorten an der Friedenspromenade, am Oskar-Maria-Graf-Ring, an der Sudermannallee und am Karl-Marx-Ring. Die am Planungsgebiet nächstgelegene Nachversorgungsmöglichkeit befindet sich nach Umsetzung der Planungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2090 im Bereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2090 Friedrich-Creuzer-Straße/ Alexisweg. Diese ist fußläufig 1,8 km entfernt.

Im Planungsgebiet und dessen Umgebung wird mit der aktuell dort ansässigen Anzahl an Bewohner*innen und der Neubevölkerung nicht ausreichend Potential für eine Nahversorgungseinrichtung (mindestens 5000 Einwohner*innen im fußläufigen Bereich) gesehen. Auf Grund der Lage des Planungsgebietes im Landschaftsschutzgebiet ist auch nicht mit einer weiteren signifikanten Zunahme der Bevölkerung zu rechnen.

2.8. Rechtliche und planerische Ausgangslage

Auf der Fläche bestand ursprünglich ein übergeleitetes Bauliniengefüge in Form von Bau- und Straßenbegrenzungslinien, welches eine relativ dichte Bebauung ermöglicht hätte.

1964 wurde das Planungsgebiet als Teil des Landschaftsschutzgebietes „Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade“ ausgewiesen.

Bebauungsplan Nr. 1209

Der Großteil des Planungsgebiets befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1209, der seit dem 20.02.1979 rechtsverbindlich ist. In diesem Bebauungsplan ist das Gebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitanlage“ festgesetzt. In dieser ist ein Bauraum mit differenziert festgelegten Wandhöhen von 3 m bis 5 m sowie eine Stellplatzanlage mit 41 Stellplätzen enthalten. Unmittelbar östlich und südlich angrenzend sind die Nebenanlagen der Freizeitanlage (Tennisplätze, Kinderspieleinrichtung, Pool) hinweislich dargestellt. Das Flurstück Nr. 569/49, Gemarkung Trudering, nördlich der Fauststraße sowie das Flurstück Nr. 2253/1 Gemarkung Perlach (ehemals aufgeteilt in die Flurstücke Nrn. 2253/1, 2253/64, 2260/2, 2253/2, 2253/63, Gemarkung Perlach und Nr. 596/26, Gemarkung Trudering) östlich an die Freizeitanlage angrenzend, sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fauststraße mit einer festgelegten Breite von 8 m ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt als Maß der Nutzung eine maximale Geschossflächenzahl von 0,15 fest.

Bebauungsplan Nr. 600

Am nordwestlichen Rand des Planungsgebiets, im Bereich des Baumbestands, befinden sich zwei kleine Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 2253, Gemarkung Perlach im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 600, der seit dem 20.09.1970 rechtsverbindlich ist. Im Bebauungsplan Nr. 600 werden Bauräume festgesetzt, welche die Entwicklung von Reihenhäusern zulassen. Die Bebauung darf maximal zweigeschossig mit Dach und einer festgesetzten Dachneigung von 38° erfolgen. Es sind eine Geschossflächenzahl von max. 0,65 und eine Grundflächenzahl von max. 0,3 festgesetzt. Die zwei Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 600 werden in den neuen Umgriff aufgenommen, um den wertvollen Baumbestand im Nordwesten des neuen Planungsgebietes zu sichern und bauliche Maßnahmen zu unterbinden. Die Teilflächen haben keinen Einfluss auf bestehende Baurechte des Bebauungsplans Nr. 600, da es sich um unbebaute Grünflächen handelt.

Angrenzende Bebauungspläne

Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 912a (beidseits der Gerstäckerstraße) an das Planungsgebiet an. Der Bebauungsplan setzt Reine Wohngebiete und die zur Erschließung notwendigen Straßenräume fest.

Der Bebauungsplan Nr. 912a sieht die Entwicklung von Einzel- oder Doppelhäusern mit bis zu zwei Geschossen vor. Die Geschossflächenzahl wird überwiegend mit maximal 0,4 (südlich der Gerstäckerstraße) und maximal 0,45 (nördlich der Gerstäckerstraße) festgesetzt. Im westlichen Bereich werden außerdem eine öffentliche Grünfläche und eine zu begrünende und zu bepflanzende Fläche ausgewiesen.

Im südwestlichsten Bereich des Planungsgebietes schließen die Fläche des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 912 an. Dieser Aufstellungsbeschluss wird derzeit nicht weiter verfolgt.

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München als Sportanlage dargestellt. Die westlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereiche an der Schwedensteinstraße bzw. dem Schanderlweg sind als Reine Wohngebiete, die Bereiche nördlich und südlich davon als Waldflächen dargestellt. Als nachrichtliche Übernahme sind im Bereich dieser Waldflächen „Bannwald“ sowie im Bereich des Planungsgebietes ein „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird auf Basis der neuen Planungsziele parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung geändert.

Regionalplan

Der gesamte Planungsbereich liegt gemäß Regionalplan München innerhalb des „Regionalen Grünzugs Nr. 11 Höhenkirchener Forst/Truderinger Wald“ mit den wesentlichen Funktionen Luftaustausch, Siedlungsgliederung und Erholungsvorsorge.

Landschaftsschutz

Das Planungsgebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Waldgebiet bei Truderling einschließlich der Friedenspromenade“ und durch die Landschaftsschutzverordnung vom 09.10.1964 geschützt. Die Planung stellt sicher, dass das Planungsgebiet durch Aufrechterhaltung oder Verbesserung seiner landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes belassen werden kann. Negative Auswirkungen werden langfristig begrenzt. Wichtige Planungsziele sind vor diesem Hintergrund eine möglichst kompakte Neubebauung, um den Versiegelungsgrad der Neubebauung unterhalb der bisher beanspruchten Grundfläche zu halten, die Vermeidung von Eingriffen in den im Süden anschließenden Bannwald sowie die Sicherung des wertvollen Baumbestandes im Westen durch ausreichende Gebäudeabstände.

Bayerisches Waldgesetz

Die Waldgebiete nördlich und südlich des Planungsgebietes sind gemäß Art. 11 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) in Verbindung mit der Verordnung des Landratsamtes München über die Erklärung der Wälder im Südosten Münchens im Bereich der Landeshauptstadt München und den Landkreisen München und Ebersberg zu Bannwald (BannwaldV – München-Südost) vom 10.04.1989 als „Bannwald“ geschützt.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm misst dem Truderinger Wald aufgrund seiner enormen reaktivierbaren Entwicklungspotenziale bezüglich des Naturschutzes und der Landschaftsplanung eine besondere Bedeutung bei. Zur ökologischen Verbesserung des besiedelten Raumes sollen strukturreiche Grünanlagen und verwilderte Gartenanlagen z.B. durch das Belassen der Ruderalflur und Spontanvegetationen erhalten, gepflegt und optimiert werden.

Großräumig sind folgende wesentliche Ziele und Maßnahmen zu betrachten:

- Optimierung der Waldflächen durch naturnahe Bewirtschaftung, langfristige

Umwandlung reiner Nadelforste in standortheimische Laub- bzw. Mischwaldbestände, auf geeigneten Standorten zu Beständen trockener Ausprägung;

- Vordringlicher Erhalt von Lichtungen mit Rohbodenstandorten, z.B. die Hochspannungstrasse, zur Förderung von licht- und wärmebedürftigen Tier- und Pflanzenarten wie Wildbienen und Tagfalter;
- Belassen von Höhlenbäumen, Tot- und Altholzstrukturen in einem für die spezialisierte Lebensgemeinschaft der naturnahen Wälder ausreichenden Umfang;
- Entwicklung thermophiler Waldsäume an den süd-, west- und ostexponierten Waldrändern

3. Planungsziele

Im Planungsgebiet soll ein Wohnstandort entwickelt werden, der auf die besonderen örtlichen Gegebenheiten reagiert und sich angemessen in das Umfeld integriert. Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

Städtebauliche Ziele:

- Schaffung eines qualitätvollen, zeitgemäßen sowie stadtplanerisch und landschaftsplanerisch verträglichen Wohnquartiers mit ca. 76 Wohneinheiten für unterschiedliche Einkommensgruppen,
- Reduzierung der Versiegelung gegenüber dem Bestand,
- Eine verträgliche Höhenentwicklung unter der bestehenden Baumsilhouette,
- Anordnung der Gebäude um einen zentralen Quartiersplatz,
- Flächensparende Erschließung des Planungsgebietes mit Tiefgaragen,
- Besucherstellplätze auf dem Baugrundstück,
- Konzeption im Sinne der Nachhaltigkeit und der Energieeffizienz

Landschaftsplanerische Ziele:

- Sicherstellung der landschaftlichen und ökologischen Funktionen im Landschaftsraum, insbesondere durch die naturräumliche Vernetzung der nördlich und südlich gelegenen Waldgebiete,
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes durch Sicherung und Herstellung einer leistungsfähigen, Nord-Süd-gerichteten Grünverbindung,
- Entwicklung und Sicherung von zusätzlichen Waldflächen,
- Wahrung des baumbestandenen Charakters durch Erhalt des Gehölzgürtels an der westlichen Grundstücksgrenze sowie durch weitestgehenden Schutz des sonstigen Baumbestandes; größtmöglicher Erhalt der ökologisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen,
- vollständige Berücksichtigung der Grenzen des im Planungsgebiet gelegenen und umgebenden Bannwaldes,
- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit einem naturnahen Spielplatz,
- landschaftsgerechte Grünflächen mit Bäumen und naturnahe Waldwiesenflächen zur Eingrünung der geplanten Wohnbebauung als Übergang zur umgebenden Landschaft;
- gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen für die Bewohner*innen sowie Ausbildung

von Dachgärten für gemeinschaftliche Nutzung;

4. Planungskonzept

4.1. Städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept

Das Planungskonzept sieht eine offene Baustruktur im westlichen Teilbereich des Planungsgebietes vor. Der östliche Teilbereich bleibt von baulichen Nutzungen frei, er dient der naturräumlichen Verbindung der Waldbereiche im Norden und Süden. Sieben Baukörper gruppieren sich in versetzter Anordnung um einen Quartiersplatz. Mit einer Höhenentwicklung von drei Geschossen bleibt die Bebauung deutlich unter der vorhandenen Baumsilhouette. Die städtebauliche Konfiguration unterstützt die Einbindung in die umgebenden Landschaft.

Die pflichtigen Kfz-Stellplätze werden unterirdisch in einer Tiefgarage angeordnet, die unmittelbar von der Fauststraße erschlossen wird. Mit Ausnahme von sechs oberirdischen Besucherstellplätzen sind die restlichen Besucherstellplätze ebenfalls in der Tiefgarage angeordnet. Dadurch entsteht eine hohe Aufenthaltsqualität und Freiraumqualität für das neue Wohnquartier. In den Sockelgeschossen der Gebäude entstehen auch Räume für das Abstellen von Fahrrädern etc. Dies trägt zur weiteren Freihaltung der privaten Freiräume bei.

Die Lage am Truderinger Wald wird zum Charakteristikum des neuen Wohnquartiers. Die angrenzenden Waldflächen, deren Schutz durch das angemessene Abrücken der Bauräume erreicht wird, und der vorhandene, wertgebende Gehölzbestand, dessen Erhalt und Weiterentwicklung im Bebauungsplan sichergestellt wird, sind maßgebende Bestandteile des neuen Quartiers.

Die angemessene Neupflanzung von Bäumen auch innerhalb des Quartiers verstärkt die Verzahnung der nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen.

Das Angebot der privaten Freiflächenversorgung besteht aus den vorrangig gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen um die Gebäude mit den erforderlichen privaten Spielangeboten. Der zentrale Quartiersplatz sowie die Erschließungswege ermöglichen die Begegnung im gemeinschaftlichen Freiraum. Wohnungsgärten sowie gemeinschaftlich nutzbare Dachterrassen/Dachgärten ergänzen das Angebot. Die Wohnungsgärten sollen einen Zugang von den Erdgeschosswohnungen erhalten und so für die Bewohnerinnen und Bewohner gut nutzbar sein. Die übrigen privaten Grünflächen sind gemeinschaftlich nutzbar und ebenfalls durch zusätzliche Austritte direkt von den Wohnungen aus erschlossen.

Im Übergang zwischen der Wohnbebauung und dem Grünkorridor entsteht eine öffentliche Grünfläche mit einem naturnahen Spielplatz. Der Spielplatz soll gemäß den Vorstellungen des Baureferates Gartenbau der Landeshauptstadt München als naturnaher Spielplatz mit Spielgeräten aus Naturmaterialien für Schulkinder gestaltet werden. Die geplanten Einbauten sollen den wertvollen, ortsbildprägenden Baumbestand weitestgehend berücksichtigen.

Der östliche Teil des Flurstücks Nr. 2253 Gemarkung Perlach dient als Fläche zur Kompensation der Auswirkungen durch die Wohnbebauung im Landschaftsschutzgebiet. Dieser Teil soll als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt werden. Das Entwicklungsziel ist ein standortgerechter Mischwald mit offenen Bereichen zur Lebensraumvernetzung für

Arten des Offenlandes. Die östlich davon liegende Waldfläche der Landeshauptstadt München wird als Wald gesichert und soll im Rahmen der forstbaulichen Bewirtschaftung langfristig zu Laubmischwald umgebaut werden. Ebenso wird der Teilbereich des Planungsgebietes südlich der Bannwaldgrenze als Wald entwickelt und gesichert.

Die Freihaltung der östlichen Flächen von Bebauung ermöglicht die Entwicklung eines großzügig dimensionierten Grünkorridders. Dieser dient der Verbesserung der naturräumlichen Vernetzung der nördlich und südlich liegenden Waldflächen, sichert die landschaftlichen und ökologischen Funktionen und berücksichtigt vorrangig die landschaftsschutz- und naturschutzfachlichen Belange.

Dieser neu geschaffene Grünkorrridor wird öffentlich zugänglich sein.

4.2. Soziale Infrastruktur

Die durch die geplante Wohnbebauung ausgelösten Bedarfe an Kinderbetreuungsplätzen im Kinderkrippen- und Kindergartenbereich werden in den geplanten Einrichtungen im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2090 Friedrich-Creuzer-Straße/Alexisweg versorgt.

Die ursächlichen Hort- und Grundschulplätze werden über die zuständige Sprengelgrundschule in der Markgrafenstraße 33 abgedeckt.

4.3. Nachhaltigkeit und Gender Mainstreaming

Wichtiges Ziel der städtebaulichen Planung ist eine Entwicklung des Planungskonzepts im Sinne der Nachhaltigkeit. Neben einem grundsätzlich sensiblen Umgang mit den landschaftlichen und naturräumlichen Rahmenbedingungen des Standortes sind vor allem die Sicherung des übergeordneten Nord-Süd-Grünkorridders und der schonende Umgang mit Boden und Wasser (Regenwassernutzung, Versickerung des Dachflächenwassers mittels Bodenpassage, Minimierung der Versiegelung, kompakte Bauweise, flächensparende Erschließung) wichtige Themenstellungen. Die Erschließungsflächen sind zu Gunsten nutzbarer Freiräume auf das notwendige Maß beschränkt. Des Weiteren sind in Planung, Bau und Nutzung eine Minimierung des Energieverbrauchs, die Anpassung an den Klimawandel (z.B. durch den Einsatz von Dachbegrünung) und die Verwendung ökologisch unbedenklicher, ressourcenschonender Materialien und Energiequellen (dazu u.a. Schaffung von E-Ladestellen) beabsichtigt. Eine sehr langfristige Nutzbarkeit der Anlagen durch die Realisierung flexibler Grundrisse, die eine Nutzbarkeit auch bei sich ändernden Wohnanforderungen erlauben, ist gewünscht.

Der Bebauungsplan ermöglicht im Sinne der Innenentwicklung die Neunutzung des brachgefallenen Areals und schafft die Voraussetzungen für dessen langfristige Nutzbarkeit. Die auf das westliche Teilgebiet konzentrierte Anordnung der Bauräume gewährleistet die Freihaltung bzw. Entsiegelung großer Flächen im östlichen Teil. Durch die Sicherung dieser Flächen für besondere Entwicklungsmaßnahmen kann eine wertvolle Vernetzung zwischen den nördlich und südlich gelegenen Waldflächen hergestellt werden, eine ökologische Aufwertung der Flächen erfolgen und der

Grünkorridor gestärkt werden. Dass dieser durch die öffentliche Zugänglichkeit eine (auch wohnortnahe) Erholungsfunktion aufweist, stellt einen wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekt dar.

Des Weiteren tragen die Festsetzungen zur Freihaltung der Freiflächen von Nebenanlagen und Stellplätzen, zur Minimierung der Erschließungsflächen und insgesamt die Begrenzung der Bodenversiegelung zur Nachhaltigkeit der Planung bei. Festsetzungen zur Dachbegrünung unterstützen u.a. die Verdunstung von Niederschlagswasser und begünstigen ein angenehmes Mikroklima und damit die Minimierung des Kühlaufwands im Gebiet. Die Berücksichtigung nachhaltiger Aspekte (langfristige Nutzbarkeit, ressourcenschonende Planung, Stärkung der Biotop- und Artenvielfalt etc.) schafft die Voraussetzungen für ein hohes Maß an Nachhaltigkeit.

Die Bebauung soll im Sinne einer gendergerechten Planung und gemäß den Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen entwickelt werden. Die angstfreie Benutzung der Freibereiche für Frauen, Kinder, Jugendliche und ältere Mitmenschen wird durch gut einsehbare Bereiche und Wege wie Sichtverbindungen dorthin und zu Orientierungspunkten sowie eine ausreichende Beleuchtung der privaten Erschließungswege ermöglicht. Das Planungskonzept sieht in diesem Zusammenhang die Einfriedung des Wohnquartiers gegenüber dem Wald vor.

Die internen Verkehrswege, alle Gebäude, Nebenanlagen und die gestalteten Freibereiche sind barrierefrei erschlossen.

4.4. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht der Lage im Siedlungsgebiet und gewährt die Verträglichkeit ohne störende Folgen (z.B. Zu- und Abfahrtsverkehr) für die Umgebungsnutzung.

4.5. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Plan festgesetzte Geschossfläche (GF) und Grundfläche (GR), jeweils als Höchstmaß, begrenzt. Flächen für die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen sind innerhalb der festgesetzten GR zu berücksichtigen, um die Freiflächen und deren Vernetzung zu sichern.

Nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, wurde die Anzahl der Geschosse von drei und vier Geschosse der geplanten Bebauung auf drei Geschosse reduziert. Die maximal zulässige Geschossfläche reduzierte sich deshalb entsprechend auf 6.910 m². Die Festsetzung der GF erfolgt bauraumweise, um das Nutzungsmaß eindeutig zu definieren und festzuschreiben. Dies entspricht bei einer Baugebietsgröße von 9.840 m² einer GFZ von 0,70.

Das festgesetzte Nutzungsmaß ermöglicht die Realisierung von ca. 76 Wohneinheiten. Gleichzeitig begrenzt es planungsbedingte Auswirkungen, da die Geschossfläche unmittelbaren Einfluss z.B. auf Verkehrsmengen, die Anzahl an Kfz-

Stellplätzen oder den Bedarf an sozialer Infrastruktur hat.

Um eine gute Nutzbarkeit von Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen in den Erdgeschossen zu fördern, wird hierfür eine Überschreitung der maximal zulässigen GF zugelassen. Hierbei sind maximal 40 m² je Erschließungskern zulässig, um die Baumasse zu begrenzen. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen sowie die gebäudeintegrierte Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen, um die bauliche Entwicklung eindeutig zu definieren.

Zum Bodenschutz, wegen der Lage im Landschaftsschutzgebiet und im Wasserschutzgebiet sowie aufgrund der angestrebten Entwicklung im Sinne höchster Nachhaltigkeitskriterien, wird die Versiegelung minimiert und so eine Erhöhung des Versiegelungsgrades im Vergleich mit dem Ausgangszustand verhindert. Die Festsetzung definiert eine absolute, maximal zulässige Grundfläche (GR), in die die Flächen für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO einzurechnen sind.

Aus den maximal zulässigen Geschoss- und Grundflächen errechnen sich folgende maximale GFZ- bzw. GRZ-Werte:

Baugebietsgröße ca. [m ²]	Geschossfläche maximal [m ²]	GFZ maximal	Grundfläche maximal gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ca. [m ²]	GRZ maximal	Grundfläche maximal gemäß § 19 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO ca. [m ²]	GRZ maximal
9.840	6.910	0,7	2.400	0,2	5.400	0,55

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für Reine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO (GFZ 1,2 / GRZ 0,4) werden mit der GFZ gemäß § 20 BauNVO und der GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO eingehalten. Der Wert der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO übersteigt den Wert gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zwar um mehr als 50 %, bleibt aber deutlich unter der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannten Grundflächenobergrenze von 0,8. Die Überschreitung resultiert insbesondere aus der sehr kompakten, zugunsten des Grünkorridders auf die westliche Teilfläche beschränkten Bebauung. Maßgeblich ist zudem die Unterbauung durch die Tiefgarage, in der auch die Besucherstellplätze untergebracht werden und die eine flächensparende Erschließung der Wohnbebauung ermöglicht.

4.6. Höhenentwicklung

Das Erscheinungsbild der Neubebauung wird durch dreigeschossige Baukörper bestimmt. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sichert, dass die Gebäudehöhen unter der Höhe des Baumbestandes bleiben und sich an der Umgebungsbebauung orientieren.

4.7. Bauräume, Abstandsflächen, über- und unterbaubare Grundstücksflächen

Die Bauräume werden pro Gebäude durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sichern unverbaute Freiflächen und ermöglichen die Umsetzung der gewünschten Baukörperkonfiguration. Als Reaktion auf nutzungsspezifische Anforderungen im Zuge der Realisierung lassen sie geringfügige Spielräume zu.

Gegenüber dem Bannwald im Süden wird ein angemessen großer Abstand eingehalten, der durch die Anlage eines Waldmantels verstärkt wird. Diese Abstände sollen dem Schutz der Bebauung vor Baumwurf dienen. Für diese Planung ist ein Mindestabstand der Gebäude zum Wald von 5-8 m notwendig. Weitere sichernde Maßnahmen zum Schutz der Gebäude sind durch die Bauausführung zu treffen, z.B. der Nachweis der ausreichenden Standsicherheit der Gebäude im Windwurfbereich von Bäumen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern auch bei Ausnutzung der Bauräume und der maximal möglichen Geschossigkeit Gebäudeabstände, die eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleisten.

Nach außerhalb des Planungsgebietes werden die für die Beurteilung herangezogenen Abstandsflächen für Wohngebiete gemäß Art. 6 Abs. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) im Maße von 1H eingehalten, außer der zur Fauststraße zugewandten Nordfassade des nordöstlichen Gebäudes. Hier überschreitet die Abstandsfläche die Straßenmitte. Das ist vertretbar, weil das gegenüberliegende Grundstück sich im Bannwald und im Landschaftsschutzgebiet befindet und weder bebaut noch bebaubar ist.

Innerhalb des Planungsgebietes überlagern sich die Abstandsflächen bei einander gegenüberliegenden Fassaden teilweise. Eine ausreichende Belichtung der Fassadenbereiche (Belichtungswinkel unter 45°) ist bei den Längsfassaden gegeben. In den sechs markierten Fällen in Abbildung 1 zu § 4 Abs. 2 der Satzung, zwischen den Stirnseiten der Gebäude ist dies in Abschnitten von jeweils ca. 6 m nicht gewährleistet. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Grundrissgestaltung und Befensterung wird eine ausreichende Belichtung der Wohnungen gesichert. Bei voller Ausnutzung der Bauräume muss im Bauvollzug der Schutz der Gebäude vor Brandüberschlag z.B. durch die Ausbildung von Brandwänden, geprüft werden.

Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen ermöglicht die Anordnung ausreichender privater Freibereiche bei Ausnutzung der Bauräume. Die Beschränkung auf Teilbereiche der Fassaden sichert dabei die untergeordnete Erscheinung der Balkone als Vorbauten vor der Fassade. An den Stirnseiten sind Balkone aufgrund der geringen Gebäudeabstände nicht zulässig.

Es sind Austritte aus den Erdgeschosswohnungen in die privaten, gemeinschaftlichen Freiflächen zulässig, um die Erschließung und Nutzbarkeit dieser Freiflächen zu verbessern. Damit die Treppenanlagen im Freiraum nicht zu massiv in Erscheinung treten, wird die Zahl und das Maß der Treppenanlagen geregelt.

Das Planungskonzept sieht im Sockelgeschoss die Anordnung von Nebennutzungen

(insbesondere Fahrradabstellplätze) vor, um die Freiflächen hiervon freizuhalten. Die Fahrradabstellplätze sollen gut von außen zugänglich sein, für die Schaffung der dazu nötigen überdachten Treppen und Fahrradrampen wird die Überschreitung der Baugrenze zugelassen.

4.8. Dachform, Dachbegrünung und Dachnutzung

Die Dächer sind ausschließlich als Flachdächer zulässig, um eine einheitliche und gestalterisch befriedigende Dachlandschaft zu erhalten, um eine Dachgartennutzung zu ermöglichen und um sich der Baumkulisse unterzuordnen. Flachdächer bieten zudem die größtmögliche Flexibilität für die Ausrichtung von Installationen für die Nutzung der Sonnenenergie.

Im Rahmen des zwischen der Stadt und dem Planungsbegünstigten abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags hat sich der Planungsbegünstigte verpflichtet, auf mindestens 50 % der Dachflächen technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung zu errichten, an die jeweiligen Gebäude anzuschließen und für den Energieverbrauch der Gebäude dauerhaft zu nutzen. Die Dachbegrünung hat zahlreiche positive nachhaltige Eigenschaften, sie fördert u.a. die Verdunstung (Klima) und verringert die Wärmeabstrahlung (Energiebilanz). Zudem dient sie als zusätzliche Futterquelle und Lebensraum für Tiere, vor allem für Insekten. In Bezug auf das Landschaftsbild trägt eine Dachbegrünung zur besseren Einbindung der Gebäude bei.

Für die Begrünung der Flachdächer ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 20 cm (einschließlich Dränschicht), statt der üblichen Standarddicke von 10 cm, vorzusehen. Diese erhöhte Substratstärke kann einerseits die Kapazität für den Regenwasserrückhalt verbessern (vor allem bei flächenmäßiger Trennung erfolgt unter Photovoltaik in der Regel keine Dachbegrünung), andererseits können so Flächen mit positiver Wirkung für die Biodiversität geschaffen werden, da bestimmte Insektenarten Substratstärken ab 20 cm benötigen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Dachfläche für Dachbegrünung im Zusammenhang mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen diese, sofern sie nicht über Dachbegrünung realisiert werden können, maximal 40 % der zu begrünenden Dachfläche einnehmen. Um die Nutzung der Dächer für gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten zu ermöglichen, wird die Dachgartennutzung von der Dachbegrünungsfestsetzung ausgenommen.

Somit wird die Möglichkeit eingeräumt, Dachflächen als gemeinschaftliche Freiräume zu nutzen. Da einige Wohnungen zugunsten der landschaftlichen Einbindung der Bebauung keine abgetrennten Wohnungsgärten besitzen, können die Bewohner*innen auf der Dachterrasse im Kreise der Hausgemeinschaft Privatheit und zugleich Gemeinschaft erleben.

Zur Kompensation der ökologischen Nachteile bei der Erstellung von Dachgärten (erforderliche Festflächen für Terrassen und Wege) und zur Sicherung einer guten Freiraumqualität auf den Dachflächen sind diese auf einer Fläche von mindestens 40 % intensiv zu begrünen. Die Substratschicht für die intensive Begrünung beträgt im Mittel 30 cm. Reine Terrassenanlagen sind nicht zulässig.

4.9. Dachaufbauten, Satellitenanlagen und technische Anlagen an der Fassade

Um eine mit der Architektur sowie dem Orts- und Landschaftsbild verträgliche

Gestaltung sicherzustellen, sind die Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach, z.B. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, darauf abzustimmen.

Aus Gründen des Nachbarschutzes und um die Sichtbarkeit von Dachaufbauten und Anlagen auf dem Dach aus dem Umfeld gering zu halten, werden diese in ihrer Höhe beschränkt und müssen von der Dachkante zurückgesetzt werden.

Um eine Dachnutzung zu ermöglichen und zu fördern aber gleichzeitig einen untergeordneten Charakter der Dachaufbauten zu gewährleisten, werden diese nur auf begrenzter Fläche zugelassen.

Sämtliche Wohnungen sollen die Dachterrasse zur Erhöhung der Wohnqualität gemeinschaftlich nutzen können, hierfür wird ein Anschluss an das Treppenhaus geschaffen. Dies sichert einerseits die funktionale Nutzung der Dächer, verhindert aber überdimensionierte Dachaufbauten.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des homogenen architektonischen Erscheinungsbildes dürfen Antennen- und Satellitenanlagen nicht an den Fassaden angeordnet werden.

4.10. Verkehr und Erschließung

Zur Bewertung der Auswirkungen bei Realisierung der geplanten Wohnbebauung wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

Bei der Ermittlung der Verkehrsbelastungen für den Prognose-Nullfall 2030 und den Planfall 2030 wurden Verkehrserhebungen aus dem Jahr 2017 und Bestandszahlen zugrunde gelegt. Zusätzlich dazu fand im September 2017 eine Zählung mittels Kennzeichenerfassung statt, um den Durchgangsverkehr sowie den Quell- und Zielverkehr zu ermitteln. Auf Grundlage des Bestandsverkehrs wurden die Verkehrsmengen für den Prognose-Nullfall 2030 ermittelt. Zur Ermittlung der Neuverkehrsmenge bei Umsetzung des Bebauungsplanes wurde eine Verkehrserzeugungsberechnung durchgeführt. Es ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von etwa 350 Kfz-Fahrten/Tag zu rechnen.

In der Verkehrsuntersuchung wurde festgestellt, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes Neuverkehrsmengen in nur untergeordnetem Umfang erzeugt werden, sodass dadurch keine zusätzlichen gravierenden Störungen bzw. Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf zu erwarten sind.

Die Überprüfung des Durchgangsverkehrs hat ergeben, dass dieser im Vergleich zum Ziel- und Quellverkehr sehr gering ist.

4.10.1. Straßenverkehrsfläche

Die im Plan festgesetzte Straßenverkehrsfläche erweitert den bestehenden Straßenraum der Fauststraße. Innerhalb des Straßenraums kann dann der vorhandene Gehweg von derzeit ca. 1,50 m auf ca. 2,50 m verbreitert werden, die Fahrbahnbreite wird nicht verändert. Dies dient der Verkehrssicherheit der Fußgänger*innen. Eine Verbreiterung der Fahrbahn ist nicht notwendig.

Zum Schutz des erhaltenswerten Baumbestands wird im nordwestlichen Teilbereich auf eine Erweiterung des Gehwegs verzichtet.

4.10.2. Kfz-Stellplätze, Tiefgarage

Für Kfz erfolgt die Zufahrt zum Baugrundstück von der Fauststraße.

Die Festsetzung eines Bereichs zur Ein- und Ausfahrt dient dem Schutz des Baumbestands und der Freiflächen ohne die Anordnung im Detail zu fixieren. Über diesen Bereich ist auch die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge gewährleistet.

Zur Freihaltung der Freiflächen sind die Kfz-Stellplätze unterirdisch anzuordnen. Die festgesetzte Fläche für Nebenanlagen (Tiefgarage TGA) ermöglicht den Anschluss der Tiefgarage an alle Bauräume und damit auch barrierefreie Zugänge zu den Baukörpern. Die unterbaubare Fläche auf dem Grundstück wird begrenzt, um die Flächenversiegelung zu begrenzen und erhaltenswerten Gehölzbestand zu sichern. Um die Freiflächen davon freizuhalten, wird die Zu-/Ausfahrt der Tiefgarage in die Gebäude integriert. Es ist ein Ein- und/oder Ausfahrtbereich festgesetzt, um die Zu-/Ausfahrt der Tiefgarage auf eine zu beschränken. Störungen von Nachbarn durch Geräusche, die bei der Zu- und Ausfahrt von Tiefgaragen entstehen, sollen durch eine schallschluckende Auskleidung der Tiefgaragenrampen minimiert werden.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen für Besucher*innen, insbesondere vor dem Hintergrund des geringen Angebots im öffentlichen Straßenraum, sind auf dem privaten Baugrundstück 25 Kfz-Stellplätze für Besucher*innen zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München herzustellen, die mehrheitlich ebenfalls in der Tiefgarage unterzubringen sind. Um den Freiraum möglichst frei zu halten, können lediglich maximal sechs Stellplätze oberirdisch angeordnet werden. Auf der oberirdischen Fläche für Stellplätze sind ebenfalls Pumpstationen für Fahrräder und E-Ladestationen zulässig. Für die oberirdischen Stellplätze wird im Plan eine Fläche in unmittelbarer Nähe der Fauststraße festgesetzt, um den Quartiersplatz von Fahrverkehr frei zu halten.

4.11. Dienstbarkeitsflächen

Im Reinen Wohngebiet (WR) werden dinglich zu sichernde Flächen mit einem Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis festgesetzt, um die Anfahrbarkeit der sechs oberirdischen Kfz-Stellplätze und der 19 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage für Besucher*innen zu sichern.

Um für die Realisierung die notwendige Flexibilität zu wahren und unnötige Zwänge zu vermeiden, kann von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeiten abgewichen werden.

Zur Reduzierung der Versiegelung liegen die Flächen mit dem Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis zum großen Teil über der Tiefgarage. Zur Sicherung der Erschließung wird festgesetzt, dass die Dienstbarkeitsflächen unterbaut werden dürfen, soweit es den Zweck ihrer Belastung mit Rechten gemäß dieser Satzung nicht gefährdet.

4.12. Einfriedungen

Das Einfriedungskonzept für das Wohngebiet dient der naturnahen, landschaftsgerechten und qualitätvollen Gestaltung von notwendigen Einfriedungen. Es sieht vor, dass innerhalb des Baugebietes nur die Wohnungsgärten durch einheitliche Laubschnitthecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m von den gemeinschaftlichen Freiflächen getrennt werden können, um den Schutz von Privatheit zu gewährleisten. Da die Wohnungsgärten am Quartiersplatz liegen, ist zur Gewährleistung des gestalterischen Zusammenhalts einheitlich eine Pflanzenart für die Einfriedungshecken zu verwenden.

Das gesamte Wohngebiet kann durch eine frei wachsende Strauchhecke von den umliegenden Nutzungen bzw. Grundstücken abgetrennt werden. Diese mögliche Eingrünung dient zum einen dem Schutz der bestehenden Wohnnutzung im Westen, der Eingrünung des Gebietes zur Straße hin im Osten sowie der Nutzungstrennung zwischen Wohnen, Spielen und Bannwald bzw. Entwicklungsfläche Laubmischwald im Osten und Süden, zum anderen wird durch die außen liegende Strauchhecke die positive Wirkung auf das Landschaftsbild gestärkt.

Sämtliche Einfriedungen (Grundstückseinfriedung und Wohnungsgärten) sind jeweils lediglich auf der Innenseite der jeweiligen Hecke in einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Dadurch bleibt der landschaftliche Charakter des Planungsgebiets weitestgehend erhalten.

Bei der Errichtung der Einfriedungen und Pflanzungen von Sträuchern/Hecken im Schutzbereich von zu erhaltendem Baumbestand ist auf dessen besonderen Schutz, insbesondere im Wurzelbereich zu achten.

Um den Schutz des Bannwaldes entlang der südlichen Quartiersgrenze gegenüber dem Wohngebiet zu gewährleisten, ist an der südlichen Grenze des Reinen Wohngebietes eine dauerhafte Einfriedung ohne Gartentüren vorzusehen.

Durch die Bodenfreiheit der Zäune wird die Durchgängigkeit der Zäune für Kleintiere gewährleistet.

4.13. Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze und Müllauffstellflächen

Aus gestalterischen und grünordnerischen Gründen, insbesondere um die Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebiets zu minimieren, sind oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Bauräume ausgeschlossen. Die Freiflächen stehen damit für eine Begrünung zur Verfügung und dienen dem Aufenthalt und der Erholung der Bewohnerinnen und Bewohner.

Abweichend hiervon sind die nach Art. 7 BayBO nachzuweisenden Kinderspielplätze auch außerhalb der Gebäude und Bauräume zulässig. Die notwendigen Spielflächen wären begrenzt auf die Bauräume nicht sinnvoll unterzubringen. Zudem sind sie nur untergeordnet räumlich wirksam. Sie sind direkt der Wohnungsnutzung zugeordnet, da dies für die tägliche Benutzung notwendig und sinnvoll ist.

Die nach der Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) der Landeshauptstadt München notwendigen Fahrradabstellplätze sind aus gestalterischen und freiräumlichen Gründen in die Baukörper, in die Sockelgeschosse und/ oder in die Tiefgarage zu integrieren. Für die einfache Erreichbarkeit täglich genutzter Fahrräder sind

überdachte Abstellmöglichkeiten abweichend auch außerhalb der Bauräume, aber lediglich im Bereich der Hauszugänge und in untergeordneter Anzahl zulässig. Um die gestalterische Beeinträchtigung des Freiraums zu minimieren, werden maximale Höhe und Größe der Überdachungen geregelt.

Im Sinne der Nachhaltigkeit und zur Förderung des Radverkehrs sind innerhalb der Fläche für oberirdische Stellplätze die Anordnung einer gut erreichbaren Lade- und Pumpstation für Fahrräder sowie eine E-Ladestelle zulässig.

Für die Tiefgarage wird zusätzlich zu den hausinternen Anbindungen ein gemeinschaftlicher Zu- und Ausgang auf dem Quartiersplatz ermöglicht, da hier auch Besucherstellplätze nachgewiesen werden müssen.

Die Unterbringung von Müllräumen ist grundsätzlich in den Kellergeschossen bzw. in der Tiefgarage vorgesehen. Deshalb ist zur Entsorgung der Abfälle eine Aufstellfläche für Mülltonnen zur Bereitstellung am Abholtag auf dem Privatgrundstück in unmittelbarer Nähe des Straßenraumes erforderlich. Diese Aufstellfläche befindet sich östlich der Tiefgaragenzufahrt.

4.14. Werbeanlagen

Im Reinen Wohngebiet sind gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise auch Nichtwohnnutzungen zulässig. Für diese Nutzungen kann Werbung von wirtschaftlicher Bedeutung sein. Es ist nur Eigenwerbung am Ort der Leistung in angemessenem Umfang zulässig. Um das städtebauliche Erscheinungsbild möglichst wenig zu stören und das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sollen sich Werbeanlagen an ihrer unmittelbaren Umgebung orientieren und in ihrer Ausgestaltung entsprechend untergeordnet ausgebildet sein. Zur Ermöglichung der Kennzeichnung des Betriebsstandortes sollen Werbeanlagen zugelassen sein. Sie werden in Anzahl und Umfang sowie Anordnung eingeschränkt, um eine untergeordnete optische Wirkung zu gewährleisten.

4.15. Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierungen

Aufschüttungen, Abgrabungen und größere Bodenmodellierungen werden aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet nicht zugelassen. Hier soll das natürliche Bodenniveau der Umgebung aufgenommen werden.

Da das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickert werden soll, sind Abgrabungen für Sickermulden bis zu einer Tiefe von 0,50 m im gekennzeichneten Bereich erlaubt.

5. Grünordnung allgemein

Das landschaftsplanerische Konzept unterstreicht die besondere Bedeutung der Belange des Landschaftsraumes mit seinen landschaftlichen und ökologischen Funktionen sowie des Natur- und Artenschutzes und des Landschaftsbildes. Durch die naturräumliche Vernetzung der nördlich und südlich der Fauststraße gelegenen Waldgebiete in einem angemessen breiten Grünkorridor wird der Waldverbund gestärkt.

Hierfür wird die städtische Fläche im Osten des Planungsgebietes mit bereits bestehender Waldeigenschaft als Wald festgesetzt. Ebenso erfolgt dies für weitere private Flächen im Süden, die innerhalb der Grenzen des bestehenden Bannwaldes liegen und derzeit nur teilweise bzw. keine Waldeigenschaft besitzen. Zusätzlich werden neue Flächen mit naturnaher Laubmischwaldentwicklung in teilversiegelten Bereichen, vorrangig auf den ehemaligen Tennisplätzen, geschaffen. Im Übergang zum Wohngebiet ergänzt eine öffentliche Grünfläche mit einem naturnah gestalteten Spielplatz den Grünkorridor.

Auch das Planungskonzept des Freiraums im Wohngebiet mit den entsprechenden Festsetzungen leistet einen wesentlichen Beitrag zur Vernetzung der Waldgebiete. Es sieht vorrangig den Erhalt wertgebender und die Ergänzung neuer standort- bzw. landschaftsgerechter Grünstrukturen sowie vorrangig gemeinschaftlich nutzbare und in Ergänzung private Freiräume vor.

Die Bäume der bestehenden westlichen Gehölzkulisse können gemäß Planzeichnung weitestgehend erhalten werden. Weiterhin werden erhaltenswert kartierte Einzelbäume im Planungsgebiet als zu erhalten festgesetzt.

So wird auch gewährleistet, dass Höhlenbäume für Fledermaus- und höhlenbrütende Vogelarten erhalten bleiben.

Um die vorhandenen Grünstrukturen und Lebensräume langfristig zu stärken, sind ausgefallene Gehölze nachzupflanzen. Nachpflanzungen müssen den festgesetzten Güteanforderungen entsprechen.

Notwendige Zugänge und Zufahrten werden von den Festsetzungen zur Begrünung ausgenommen.

Um zu gewährleisten, dass die neugepflanzten Bäume ausreichend Wurzelraum und Nährstoffe zur Verfügung haben, werden für große Bäume offene, durchwurzelbare Mindestflächen von 24 m² und für mittelgroße und kleine Bäume von 12 m² festgesetzt. Insbesondere im Bereich der inneren Erschließung kann es vorkommen, dass Bäume im Bereich von Feuerwehr- und Rettungszufahrten liegen und Wurzelbereiche überdeckt werden müssen.

Um dauerhaft gute Wuchsbedingungen für Baumpflanzungen zu sichern, wird eine Absenkung der Decke mit einer Mindestüberdeckung der Tiefgarage festgesetzt. Vor allem im Bereich der Tiefgarage muss sichergestellt werden, dass den Bäumen genügend Wurzelraum zur Verfügung steht. Deshalb sind für große Bäume mindestens 1,2 m und für mittelgroße Bäume mindestens 1,0 m Bodenaufbau vorzusehen. Grundsätzlich bietet der bis zu 1,2 m tiefe und fachgerechte Bodenaufbau auf Flächen, die auf der Tiefgarage liegen und nicht versiegelt sind, verbesserte Lebensraumpotentiale für Pflanzen und Tiere und verbessert die Rückhaltefunktion für anfallendes Niederschlagswasser.

Um eine gute Qualität und angemessene Größe für die Neupflanzungen zu gewährleisten, werden für die Baumpflanzungen Mindestpflanzgrößen vorgegeben. Die festgesetzten Mindestpflanzqualitäten über den üblichen Standard hinaus sichern schnelle positive Auswirkungen auf die Freiraumqualität und die ökologischen Funktionen. Darüber hinaus wird dadurch den Belangen des Landschaftsschutzes im Besonderen Rechnung getragen.

Um den Belangen des Landschaftsschutzes sowie des Natur- und Artenschutzes im Besonderen Rechnung zu tragen, sind bei der Bepflanzung der Grün- und Freiflächen ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Dies stärkt die nachhaltige Entwicklung der bestehenden Grünstrukturen, die Qualität und Weiterentwicklung des Landschaftsbildes und die Nutzbarkeit als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger.

Insgesamt werden die üblichen städtischen Standards für die grünordnerischen Festsetzungen in mehreren Bereichen übertroffen. Dies ist der besonderen Lage des Planungsgebietes im Landschaftsschutzgebiet geschuldet und ist Teil der Kompensation des funktionalen Ausgleichs.

Um eine gewisse planerische Flexibilität für die konkrete Ausführung der Begrünung des Wohngebiets zu ermöglichen, werden geringfügige Abweichungen von den Festsetzungen der Grünordnung zugelassen.

Im nordwestlichen Bereich des städtische Grundstück Flurstück Nr. 2253/1, Gemarkung Perlach befindet sich ein Kanalbauwerk. Die Festsetzung zur Bepflanzung der hinweislich dargestellten Leitungs- und Kanalschutzschutzzone dient zum einen dem Schutz der Leitungen sowie des Bauwerks vor Beschädigungen durch Wurzeln und ermöglicht notwendige Reparaturarbeiten ohne flächenhaften Rodungsarbeiten. Gleichzeitig wird dadurch den Belangen des Waldes und einer Bepflanzung in diesem Teilstück Rechnung getragen.

5.1. Grünordnung auf Baugrundstücken

Zur Umsetzung des Grünkonzepts und um eine durchgängige, ruhige Gestaltung zu erreichen, gelten die jeweils angrenzenden Festsetzungen der Grünordnung auch auf nicht bebauten Freiflächen innerhalb der Bauräume.

Um eine angenehme Aufenthaltsqualität sowie notwendige Grünstrukturen im Wohngebiet zu schaffen und den Lebensraumverbund zu stärken, wird pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche die Pflanzung von mindestens einem großen oder mittelgroßen, standortgerechten, heimischen Laubbaum festgesetzt.

Im Sinne einer nachhaltigen und ökologischen Gestaltung des Wohngebiets werden die Freiflächen, die nach außen hin zu den Grenzen des Baugrundstücks liegen, als landschaftsgerecht zu begrünende Flächen festgesetzt. Diese sind naturnah als Wiesen und Baumpflanzungen anzulegen und zu pflegen. Damit unterstützen sie den ökologischen Waldverbund und bilden zugleich einen gestalterischen und funktionalen Übergang in die Landschaft. Sie sollen extensiv genutzt auch als gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen den Bewohner*innen des Gebietes zur Verfügung stehen. Deshalb ermöglichen die ausnahmsweise zulässigen Austritte aus den Gebäuden eine bessere Nutzbarkeit der angeschlossenen Freiflächen. Sie werden jedoch im Umfang beschränkt, um das Landschaftsbild und die Funktionen der landschaftsgerecht gestalteten Flächen nicht zu stark zu beeinträchtigen.

Der Quartiersplatz bildet einen Treffpunkt im Herzen des Wohngebiets. Er soll durch

eine Platzgestaltung mit Sitzgelegenheiten sowie Baumpflanzungen eine Aufenthaltsqualität für die Bewohner*innen des neuen Quartiers erhalten.

Für Heckenpflanzungen wird eine Mindestpflanzqualität festgesetzt, um möglichst schnell eine hohe Qualität und einen dichten Charakter der Hecken zu erreichen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu entwässern. Zum nachhaltigen Umgang mit Regenwasser wird im Bebauungsplan ein Versickerungsbereich festgelegt. In diesen soll das Regenwasser der Dachflächen, soweit dies hinsichtlich der Entfernung und Lage möglich ist, eingeleitet und oberflächlich mittels Bodenpassage versickert werden. Im weiteren sind die landschaftsgerecht zu gestaltenden Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen.

Das Freiflächenkonzept sieht an den Gebäuden private Wohnungsgärten vor. Diese sind in ihrem Umfang begrenzt und nach innen orientiert und zum Schutz der Gemeinschaftsflächen und des Landschaftsbildes ausschließlich auf den im Plan hinweislich dargestellten Flächen zulässig. So wird sichergestellt, dass allen Anwohnerinnen und Anwohnern genügend gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen, Spielflächen und Aufenthalts- und Begegnungsbereiche zur Verfügung stehen und der Übergang zum umgebenden Landschaftsraum nicht durch private Gartennutzungen geprägt wird. Um den Quartiersplatz und die damit verbundenen Rettungswege und die Aufenthaltsqualität nicht einzuschränken, ist die Breite der Wohnungsgärten direkt am Platz beschränkt.

Die festgesetzte Minimierung der Bodenversiegelung durch Belags- und Erschließungsflächen auf das funktional notwendige Maß spiegelt die besondere Lage und Anforderungen im Landschaftsschutzgebiet wider. Um die Auswirkungen der Überbauung und Versiegelung weiter zu minimieren, sind sämtliche Erschließungs- und Aufenthaltsflächen als wasserdurchlässige Beläge, Flächen für die Feuerwehr und die oberirdisch herzustellenden Stellplätze als wasserdurchlässige und begrünte Beläge herzustellen, soweit es ihre Funktion zulässt.

Freiflächenversorgung und unterbaute Freiflächen

In der Gesamtbetrachtung übertrifft dieses Vorhaben die Anforderungen hinsichtlich der Freiflächenversorgung mit ca. 45 m²/Einwohner*in (EW) die derzeit und auch zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes anzunehmenden Orientierungswerte. Der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (2016) relevante Orientierungswert betrug 32 m²/EW (netto), bzw. 37 m²/EW (brutto). Rechnerisch besteht ein Bedarf von ca. 5.630 m² Grün- und Freiflächen für 176 Einwohner, verfügbar sind jedoch insgesamt ca. 7.310 m².

Pro Einwohner*in können ca. 4,3 m² anrechenbare öffentliche Grünfläche und 41,7 m² private Freifläche für die Freizeitnutzung nachgewiesen werden.

Auf den Dächern sind gemeinschaftliche Dachgartennutzungen zulässig und können das Angebot an nutzbaren Freiflächen quantitativ und vor allem qualitativ erweitern. Diese sind für die Freiflächenversorgung nicht zwingend erforderlich und erscheinen deshalb nicht in der Bilanzierung.

Des Weiteren kommen die großzügigen Waldflächen des Truderinger Waldes unmittelbar angrenzend zum Wohnquartier als informelles und öffentlich zugängliches Naherholungsgebiet zum Tragen. Dieses Argument war ausschlaggebend für die deutliche Verschiebung der Orientierungswerte zugunsten der privaten Freiflächen. Die privaten Freiflächen sind zu ca. 30 %, die öffentliche Grünfläche ist nicht unterbaut.

Es wird auf die Tabelle Öffentliche Grün- und private Freiflächenversorgung und unterbaute Freiflächen im Detail in Ziffer 10., Daten zum Bebauungsplan, der Begründung der Beschlussvorlage verwiesen.

5.2. Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen

Zur Versorgung der künftigen Bewohner*innen mit den erforderlichen Erholungsflächen wird zentral zwischen dem Reinen Wohngebiet (WR) und der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über den auszubauenden Fußweg entlang der Fauststraße.

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Truderinger Wald und Friedenspromenade“ wird zur Wahrung des Charakters eine landschaftsgerechte Gestaltung und Begrünung festgesetzt. Gestaltungsziel sind ein lichter Eichen-Hainbuchen-Wald im Erscheinungsbild der östlich angrenzenden Fläche und eine ebene Ausbildung des Geländes. Der vorhandene wertvolle und ortsbildprägende Baumbestand wird vorrangig erhalten.

Die Ausgestaltung des Spielplatzes wird der besonderen Lage des Ortes und des Waldkonzeptes angepasst. Ergänzend zu den Spielmöglichkeiten in den Baugebieten sollen im als Spielplatz festgesetzten Bereich vor allem Spielmöglichkeiten für Schulkinder angeboten werden. Vom Wohngebiet aus ist die öffentliche Grünfläche ohne Straßenquerung und damit insbesondere für Kinder gut zu erreichen. Sie wird zum Großteil auf bislang versiegelten bzw. überbauten Flächen entwickelt.

5.3. Grünordnung auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet befindet sich großräumig in einer für den Landschaftsraum und das Landschaftsbild bedeutsamen Lage. Es ist das letzte verbliebene Verbindungsglied zwischen dem nördlich und dem südlich angrenzenden Bannwald im Bereich der Grenzkolonie Trudering von der Friedrich-Creuzer-Straße bis zur Schwedensteinstraße. Um den Charakter dieser Grünverbindung zu erhalten und zu stärken, werden östlich der geplanten Wohnbebauung Waldflächen als Nord-Süd-Korridor arrondiert.

Diese Fläche liegt überwiegend auf den heutigen Sportplätzen des ehemaligen Freizeitgeländes und wird somit zusätzlich zu einem Teil des verbindenden Waldkorridors.

Die im Plan festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Größe von ca. 1.976 m² ist entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation (Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald) als lichter Eichen-Hainbuchen-Wald zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Da innerhalb des neu entstehenden vergrößerten Korridors auch die Lebensraumsprüche von Arten der trocken-warmen Standorte zu berücksichtigen

sind, werden Offenlandinseln in der Waldstruktur vorgesehen. Im Anschluss an das östlich angrenzende städtische Waldstück bietet ein Waldmantel weitere ökologische Nischen. Weiterhin ist als Übergang zum nördlich angrenzenden Forst zur Fauststraße hin ein Waldsaum mit weiteren Lebensräumen auszubilden. Für diese Fläche ist in Abstimmung mit dem Baureferat Gartenbau und mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Pflege- und Entwicklungskonzept zu erstellen.

Belange des Landschaftsschutzes

Neben den zwingend erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen (wie z.B. die kompakte Neubebauung, um den Versiegelungsgrad der Neubebauung unterhalb der bisher beanspruchten Grundfläche zu halten; die Vermeidung von Eingriffen in den im Süden anschließenden Bannwald sowie die Sicherung des wertvollen Baumbestandes im Westen durch ausreichende Gebäudeabstände) stellt die Herstellung und Sicherung der festzusetzenden Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen eine weitere Maßnahme zur Aufrechterhaltung bzw. Stärkung der landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen des Landschaftsschutzgebietes dar.

Die zu erwartenden Belastungen des Landschaftsschutzgebietes durch die Wohnnutzung werden durch die Verbreiterung und Stärkung des Grünkorridors sowie weitere Festsetzungen zur Grünordnung kompensiert und funktional ausgeglichen. Die bestehende Überbauung und Versiegelung wird geringfügig reduziert und ein naturnaher Laubmischwald entwickelt.

Waldflächen

Die privaten Flächen des Truderinger Waldes innerhalb des Planungsumgriffs, der bereits als Bannwald geschützt ist, sowie das städtische Grundstück Flurstück Nr. 2253/1, Gemarkung Perlach, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1209 als öffentliche Grünanlage festgesetzt, werden als Flächen für Wald festgesetzt.

Diese Flächen erfüllen hinsichtlich ihrer Eigenschaften die Voraussetzungen des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) bzw. des bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) und unterliegen damit diesen rechtlichen Bestimmungen.

Für den Waldanteil des städtischen Grundstückes ist der Umbau des bestehenden Fichtenwaldes in einen Laubmischwald vorgesehen.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Es entstehen in München benötigte Wohnungen.

Durch die aufgelöste städtebauliche Struktur und die moderate Höhenentwicklung sowie den Erhalt der umgebenden Kulisse aus Großbäumen wird ein harmonischer Übergang zur Bestandsbebauung und zum Landschaftsraum geschaffen.

Durch die Freihaltung und naturnahe Gestaltung des Landschaftskorridors im Osten wird die Verbindung der südlich und nördlich anschließenden Waldflächen verbessert.

Durch die entstehende Wohnbebauung entsteht zusätzlicher Nutzungsdruck auf das Landschaftsschutzgebiet, der durch die Erholungsangebote einer öffentlichen

Grünanlage mit Spielplatz sowie private Spielplätze gemindert und durch die Anlage einer Grünverbindung, ökologische Aufwertungsmaßnahmen, wie ergänzende Waldpflanzungen im Umfang von ca. 2.000 m² sowie landschaftsgerechte Ausgestaltung der Freiflächen kompensiert wird.

Durch die Erschließung der Tiefgarage von der Fauststraße aus wird das Planungsgebiet weitgehend autofrei gehalten.

Es wird eine Grünverbindung geschaffen, die die nördlich und südlich gelegenen Waldflächen im Landschaftsraum verbindet und vorrangig den Belangen des Natur- und Artenschutzes dient. Diese Fläche ist frei zugänglich.

Der vorhandene Gehweg entlang der Fauststraße wird zugunsten der Verkehrssicherheit verbreitert.

7. Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten / Maßnahmen

Die Grundeigentümerin hat sich zur Mitwirkung nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) verpflichtet. Im vorliegenden Fall findet die SoBoN in der Fassung vom 26.07.2006 Anwendung, da der Aufstellungsbeschluss vor dem 26.07.2017 gefasst wurde. Die entsprechende Grundzustimmung liegt vor.

Mit der Grundstückseigentümerin wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich diese insbesondere zur Übernahme folgender Kosten und Lasten verpflichten wird:

- Herstellung, Bereitstellung und Bindung von gefördertem Wohnungsbau in Höhe von 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts,
- Bestellung von Dienstbarkeiten sowie Herstellung und Unterhalt der im Plan vorgesehenen Fahrrechtsflächen,
- Abtretung und Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie Kostenbeitrag für die Bereitstellung von städtischen Flächen hierfür,
- Kostenbeitrag für die Pflege und Herstellung der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen „Laubmischwald“
- Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen,
- Finanzierungsbeitrag für die Herstellung der sozialen Infrastruktur sowie Kostenbeitrag für den Erwerb von Flächen für ursächliche Krippen- und Kindergartenplätze.

Für die Landeshauptstadt München entstehen Kosten für den Erwerb der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen „Laubmischwald“.

8. Eingriff und Ausgleich

Aufgrund der kompakten, flächensparenden städteplanerischen Konzeption einerseits und der vorhandenen Bebauung und Versiegelung andererseits, verursacht die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Eingriffe gemäß §§ 14 und 15 BNatSchG in Natur und Landschaft, die ausgeglichen werden müssen. Die geplanten Eingriffe

durch Über- und Unterbauung sowie außerhalb der Tiefgarage erforderliche Versiegelungen für Festflächen sind geringer als die bestehenden Gebäude- und Festflächen einschließlich der planungsrechtlich zusätzlich möglichen Versiegelungen. Ein Ausgleich gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist daher nicht erforderlich. Die Berechnung wird im Umweltbericht in Kapitel 9.4. erläutert.

9. Umweltbericht

9.1. Einleitung

9.1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im Südosten der Landeshauptstadt München soll eine Teilfläche eines ehemaligen Sportgeländes einer Wohnnutzung zugeführt werden. Das Planungsgebiet liegt im 15. Stadtbezirk Trudering-Riem und im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach. Es liegt südlich der Fauststraße und grenzt westlich und nordöstlich an bestehende Reine Wohngebiete und nördlich und südlich an umfangreiche Waldflächen (Bannwald) an. Das Planungsgebiet liegt im Wasserschutzgebiet (erweiterte Wasserschutzzone III) und fast vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade“.

Es ist eine Bebauung aus dreistöckigen Einzelgebäuden mit insgesamt ca. 76 Wohneinheiten vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer gemeinsamen Tiefgarage mit einer Ein- und Ausfahrt von der Fauststraße untergebracht werden.

Die Freiflächen um die Gebäude im Bereich des westlichen Grundstückes sollen als private Grünflächen entwickelt werden. Im östlichen Bereich ist neben dem Erhalt und dem Ausbau einer Nord-Süd-Grünverbindung eine öffentliche Grünfläche geplant.

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1209, gültig seit dem 20.02.1979. Dieser setzt für das Planungsgebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitanlage“ fest. Da diese Festsetzung die geplante Wohnnutzung nicht zulässt, ist für die Realisierung dieser Umwandlung eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2119 wurde am 19.10.2016 in der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München beschlossen.

Umfang des Vorhabens

Der Planungsumgriff umfasst die Flurstücke Nrn. 2253/0, 2253/60, Gemarkung Perlach (Privateigentum) sowie die Flurstücke Nrn. 2253/1 (Teilfläche), 2260/0 (Teilfläche) und 2260/2 (Teilfläche), Gemarkung Perlach sowie das Flurstück Nr. 596/28 (Teilfläche), Gemarkung Trudering (Eigentum der Landeshauptstadt München). Der Gesamtumgriff umfasst ca. 19.760 m², wovon ca. 17.360 m² Privateigentum und ca. 2.400 m² Eigentum der Landeshauptstadt München sind.

9.1.2. Verwendete Grundlagen und Gutachten

9.1.2.1. Allgemeine Planungsgrundlagen und Untersuchungsumfang

Die vorliegende Umweltprüfung geht auf die im Scoping am 09.03.2017 nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB festgestellten Umweltschutzbelange ein und wird auf der Grundlage folgender allgemeiner Planungsunterlagen durchgeführt:

- Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung, Landeshauptstadt München
- Bebauungsplan Nr. 1209 Fauststraße (südlich), Schanderlweg (östlich) vom 20.02.1979, Landeshauptstadt München
- Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119, Entwurf
- Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119, Entwurf
- Vorhabenplan vom 14.02.2019
- Baumbestandsplan, Nov. / Dez. 2014

Zur Prüfung der einzelnen Umweltschutzbelange wurden vorliegende Fachgutachten bzw. Erhebungen herangezogen:

- Naturschutzfachliche Voreinschätzung vom 13.01.2015
- Strukturtypenkartierung vom 19.09.2016 und vom 13.06.2017
- Bestandserhebung Fauna 2015 (mit Ergänzungen 2017) und Bewertung vom 22.06.2017
- Baumbestandskartierung vom Nov. / Dez. 2014 mit Aktualisierung vom 30.08.2016 und 01.02.2017
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden, Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung), München, 2. Auflage 2003
- Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzbeitrag), November 2019
- Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben in der Fauststraße 90 in München, Oktober 2017
- Masterplan zur Luftreinhaltung der Landeshauptstadt München, Szenario S0 (2020)

9.1.2.2. Übergeordnete Planungsgrundlagen

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Natur- und Denkmalschutzgesetzen, der Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden im konkreten Fall weitere übergeordnete Planungsgrundlagen beachtet:

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung, Landeshauptstadt München:

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München ist das Planungsgebiet als Sportanlage dargestellt. Die angrenzenden Bereiche nördlich und südlich davon sind als Waldfläche, die westlich

und östlich angrenzenden Siedlungsbereiche an der Schwedensteinstraße bzw. an dem Schanderlweg sind als Reine Wohngebiete dargestellt. Als nachrichtliche Übernahme sind im Bereich der Waldflächen des Truderinger Waldes "Bannwald" sowie im Bereich des Planungsgebietes ein "Landschaftsschutzgebiet" dargestellt. Der gesamte Planungsbereich liegt innerhalb des "Regionalen Grünzugs", der als nachrichtliche Übernahme dargestellt ist. Nördlich des Planungsgebietes ist nachrichtlich ein Wasserschutzgebiet dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 1209, rechtsverbindlich seit 20.02.1979, Landeshauptstadt München:

Der Bebauungsplan Nr. 1209 setzt für den westlichen Teil des Planungsgebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitanlage“ fest. In dieser sind Baufenster mit differenziert festgesetzten Wandhöhen von 3 bis 5 m und eine Stellplatzanlage enthalten. Es ist eine Geschossflächenzahl von 0,15 festgesetzt. Nordöstlich dieser Fläche ist der Bereich der Fauststraße als öffentliche Verkehrsfläche und jenseits dieser als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Südosten des Geltungsbereiches ist ebenfalls eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Landschaftsschutzverordnung vom 09.10.1964:

Das Planungsgebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade“ und durch die Landschaftsschutzverordnung geschützt.

Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) (Bannwald gemäß Art 11 BayWaldG) und Verordnung des Landratsamtes München (BannwaldV – München-Südost) vom 10.04.1989:

Die Waldgebiete nördlich und südlich des Planungsgebietes sind gemäß Art. 11 BayWaldG in Verbindung mit der Verordnung des Landratsamtes München (BannwaldV – München-Südost) als Bannwald geschützt.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP):

Das Arten- und Biotopschutzprogramm sieht zur ökologischen Verbesserung des örtlichen Raumes Maßnahmen im Bereich Erhalt, Pflege und Optimierung der Grünanlage durch das Belassen der Ruderalflur und Spontanvegetation vor.

9.1.2.3. Örtliche Satzungen und Verordnungen

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich folgender Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München:

Baumschutzverordnung vom 12.05.1992,
Satzung der Landeshauptstadt über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 18.04.1990,
Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Freiflächengestaltungssatzung) vom 08.05.1996,
Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge vom 19.12.2007 (Stellplatzsatzung –

StPIS),
 Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von
 Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS) vom 06.08.2012;
 Satzung über die Benutzung der Entwässerungseinrichtungen
 (Entwässerungssatzung) vom 14.02.1980,
 Verordnung der Landeshauptstadt München über das Wasserschutzgebiet in der
 Landeshauptstadt München und der Gemeinde Putzbrunn für die öffentliche
 Wasserversorgung der Landeshauptstadt München (WasserversorgungsVO) vom
 01.03.1982.

9.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird der Bestand aufgenommen, die Umweltauswirkungen des
 geplanten Eingriffs beschrieben und die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter
 bewertet:

9.2.1. Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

9.2.1.1. Wirkungsbereich Lärm

Erschließung und Verkehr:

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

In den bestehenden, an das Planungsgebiet angrenzenden Wohngebieten besteht
 keine Überschreitung der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV.
 Untersuchungen zu anderen Immissionen beispielsweise durch Gewerbelärm, Sport-
 und Freizeitlärm sind für das Planungsgebiet nicht relevant. Auch Immissionen durch
 sonstigen Lärm z.B. von Kinderspielplätzen sind nicht vorhanden. Grundsätzlich wäre
 im Rahmen des bestehenden Baurechts eine Wiederinbetriebnahme des
 Sportgeländes zulässig, welche mit erheblichen Lärmemissionen durch Verkehr und
 Sportnutzung verbunden wäre.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Während der Bautätigkeiten kommt es kurzzeitig zu einer gesteigerten
 Lärmbelastung in den direkt angrenzenden Wohnbauflächen sowie entlang der
 Erschließungsstraßen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch die neue Wohnnutzung entstehen
 wird, führt voraussichtlich zu einer leichten Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen
 entlang der angrenzenden Erschließungsstraßen.

Im Vergleich zu der zulässigen Nutzung als Sportanlage mit Besucherverkehr auf
 dem zur Fauststraße orientierten Parkplatz sind gegebenenfalls in den Stoßzeiten
 morgens und abends leichte Erhöhungen der Immissionen im Bereich der
 Tiefgaragenzufahrt zu erwarten. Der Parkplatzverkehr wird über die Tiefgarage für
 Bewohner*innen und teilweise auch für Besucher*innen abgewickelt. Sechs
 Besucherstellplätze werden oberirdisch nordöstlich der geplanten Bebauung
 vorgesehen.

Insgesamt ist eine Verbesserung der Lärmsituation durch die geplante Wohnnutzung
 gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Sportnutzung (Sportlärm und

betriebsbedingter Verkehr) zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Aufnahme der Sportnutzung auf dem Gelände wäre ohne Änderung des Baurechts jederzeit möglich. Diese wäre mit einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen und somit auch höherer Lärmbelastung verbunden. Zusätzlich wäre die Lärmentwicklung durch die Nutzung der Sportanlagen zu berücksichtigen. Bei einem weiteren Brachliegen des Geländes wäre keine Veränderung der derzeitigen Lärmsituation zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Die erforderlichen (Besucher-)Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in einer Tiefgarage unterzubringen. Davon abweichend sind sechs Besucherstellplätze auch in dem im Plan festgesetzten Bereich im Außenraum zulässig.
- Es ist eine schallabsorbierende Einhausung der Tiefgaragenzu- und -abfahrt festgesetzt.

Empfehlung weiterer Maßnahmen

- Lageoptimierung der Spielflächen zur Vermeidung / Minimierung von Lärmimmissionen für Wohnen

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Nach den eingegangenen Einwänden im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Planung umgestellt und die Höhe der geplanten Gebäude von drei- bis viergeschossig auf dreigeschossig reduziert. Diese Reduzierung hatte Auswirkungen auf die realisierbare Geschossfläche und Wohnungszahl und damit auch auf das erzeugte Verkehrsaufkommen.

9.2.1.2. Wirkungsbereich Erschütterungen / sekundärer Luftschall / elektromagnetische Felder

Für diese Wirkungsbereiche sind keine Auswirkungen bzw. Änderungen gegenüber dem Bestand abzusehen. Es besteht daher kein Untersuchungsbedarf.

9.2.1.3. Wirkungsbereich natürliche Belichtung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die natürliche Belichtung der Gebäude spielt auf dem Gelände heute keine Rolle, da die Gebäude nicht bewohnt sind und es sich auch nicht um Wohnungen handelt, die eine ausreichende natürliche Belichtung aufweisen müssen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Nach außerhalb des Baugebietes werden die als Anhaltswert für die Beurteilung herangezogenen Abstandsflächen für Wohngebiete gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO im Maße von 1H weitestgehend eingehalten.

Innerhalb des Baugebietes überlagern sich die Abstandsflächen bei einander gegenüberliegenden Fassaden teilweise. Eine ausreichende natürliche Belichtung der Fassadenbereiche (Belichtungswinkel unter 45°) ist bei den Längsfassaden gegeben. Lediglich in drei Fällen zwischen den Stirnseiten der Gebäude ist dies in kleineren Abschnitten nicht gewährleistet. In der Grundrissgestaltung muss darauf reagiert und eine ausreichende Belichtung der Wohnungen gesichert werden. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden erfüllt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Es gäbe keine Veränderung zur heutigen Situation. Auch bei einer Wiederaufnahme der Sportnutzung wäre die natürliche Belichtung der Gebäude aufgrund der Nutzung nicht problematisch.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Einhaltung der Abstandsflächen zur Nachbarbebauung.
- Eine ausreichende natürliche Belichtung über die Längsfassaden, der Belichtungswinkel von 45° wird eingehalten.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Es ist die DIN 5034, Teil 2 für eine ausreichende Belichtung des jeweiligen Raumes zu beachten.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Optimierung der Gebäudesituierung innerhalb der Bauräume, um eine möglichst gute Besonnung von Fassaden und Freiräumen zu erzielen.
- Ausstattung von Aufenthaltsräumen mit hinreichend großen Fensterflächen.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es wurden die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO geprüft.

9.2.1.4. Erholung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Untersuchungsgebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade“. Der private Grundstücksteil des Planungsgebiets hat aktuell keinerlei Bedeutung für die Grünversorgung und Naherholung, da er von einem Zaun umgeben und somit nicht öffentlich zugänglich ist. Der östlich gelegene städtische Waldanteil ist öffentlich zugänglich und wird für die naturbezogene Erholung genutzt.

Die Nutzung der teilweise zurückgebauten Sportanlage wurde bereits aufgegeben. Somit befinden sich derzeit auch keine zum Sport nutzbaren Erholungsflächen im Planungsgebiet. Die ehemalige Sportanlage stand zudem nur als halböffentlich zugänglicher Bereich einem eingeschränkten Teil der Bevölkerung (Mitglieder /

Nutzung gegen Bezahlung) zur Verfügung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der geplanten Nutzungsänderung werden für die Öffentlichkeit zugängliche und nutzbare Flächen geschaffen. Auch eine Verbindung bzw. Verknüpfung mit den umliegenden Flächen erfolgt. Im östlichen Teil des Planungsgebietes wird eine öffentliche allgemein zugängliche Grünfläche (ca. 747 m²) mit einem naturnah gestalteten Kinderspielplatz geschaffen sowie eine Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen als Laubmischwald hergestellt, die langfristig als Wald der Öffentlichkeit zugänglich sein wird. Die Nutzung dieser Flächen kann extensiv erfolgen.

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet und in direkter Umgebung weitläufiger Wälder ist eine größere öffentliche Grünfläche an diesem Standort nicht zielführend bzw. nicht erforderlich.

Entlang der Fauststraße wird ein durchgehender öffentlicher Gehweg hergestellt. Durch diese Maßnahmen wird eine Verbesserung der Erholungsfunktion und der Erschließung für eine breite Gruppe der Bevölkerung geschaffen.

Den Bewohner*innen des neuen Quartiers stehen zukünftig ca. 4.300 m² private Grünfläche, ein Quartiersplatz von ca. 600 m² zur Verfügung. Die erforderlichen Kinderspielflächen von etwa 340 m² können innerhalb der gemeinschaftlich nutzbaren Flächen untergebracht werden.

Zusätzlich sollen alle Wohnungen mit großzügigen Loggien bzw. Balkonen ausgestattet werden.

Die neu zu schaffende Waldfläche sowie die aufzuwertende Waldfläche stehen den Bewohner*innen dauerhaft als Erholungsflächen zur Verfügung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der westliche Teil des Planungsgebietes würde voraussichtlich weiterhin für die Öffentlichkeit unzugänglich bleiben und damit nicht für eine Erholungsnutzung zur Verfügung stehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz an geeigneter Stelle
- Schaffung eines Quartiersplatzes innerhalb der neuen Bebauung
- Festsetzung von zu begrünenden Flächen auf dem Baugrundstück
- Ermöglichung von Wohnungsgärten
- Ermöglichung von gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten
- Festsetzung eines verbreiterten Straßenraums mit durchgehendem Gehweg
- Festsetzung einer Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen mit dem Entwicklungsziel Laubmischwald
- Festsetzung des größten Teils der bestehenden Gehölze
- Baurechtliche Sicherung des Waldkorridors durch die Festsetzungen: Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen und Waldfläche.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden:

- öffentliche Grünfläche mit Spielplatz,
- Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- vorrangiger Nachweis der erforderlichen Flächen für die Feuerwehr auf zu versiegelnden Platz- und Wegeflächen.

Empfehlung weiterer Maßnahmen:

- naturnahe Gestaltung des öffentlichen Spielplatzes (Waldspielplatz), Schaffung von Naturerfahrungsräumen.

9.2.1.5. Wirkungsbereich Sicherheit / Verkehrssicherheit

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Da die Fläche im Bestand eingezäunt ist und nicht mehr als Sportanlage genutzt wird, sind im Bestand keine Angsträume vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Nutzungsänderung entstehen neben den privaten Flächen, auch halböffentliche und öffentlich zugängliche Räume. Tagsüber sind aufgrund der Intensivierung der Nutzung, der Grünstrukturen und der Gebäudeanordnung keine Angsträume zu erwarten. Nachts wird die angstfreie Benutzung der Wege und Eingangsbereiche der Gebäude durch eine ausreichende Beleuchtung gewährleistet. Das Gelände wird nach allen Seiten hin eingezäunt, was in Bezug auf das Schutzgut Sicherheit positive Auswirkungen hat.

Innerhalb des Planungsgebietes gibt es keinen Autoverkehr, da sämtliche Kfz in der Tiefgarage bzw. auf dem Besucherstellplatz direkt neben der Zufahrt untergebracht werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die derzeitige Situation, dass aufgrund der Unzugänglichkeit keine Sicherheitsdefizite für die Öffentlichkeit bestehen, bliebe voraussichtlich bestehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Herstellung eines durchgehenden öffentlichen Gehwegs mit mindestens 2,5 m Breite, ausgenommen ein kurzer Teilabschnitt zum Schutz zu erhaltenden Baumbestandes im nordwestlichen Bereich;
- kein Autoverkehr im Quartier.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Vollzug der Bayerischen Bauordnung sowie Beachtung der einschlägigen Normen zur Barrierefreiheit bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen.

Empfehlung weiterer Maßnahmen:

- Erstellen eines Beleuchtungskonzepts für die Erschließung des Wohngebiets (Vermeidung von Angsträumen, etc.).

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es wurden unter anderem die Vorschriften und Regelwerke zum Bau und Betrieb von Straßen, Wegen, Lichtsignalanlagen und öffentlichen Transportmitteln sowie zur Barrierefreiheit insoweit berücksichtigt, als deren Einhaltung und Umsetzung im Bauvollzug ermöglicht wird.

9.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

9.2.2.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet liegt zwischen nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen des Truderinger Waldes, die als Bannwald klassifiziert sind. Die bestehende Bebauung ist von Baum- und Strauchbestand, offenen Wiesenflächen und Sukzessionsflächen umgeben. Im westlichen und südlichen Bereich des Gebiets finden sich sehr dichte Baumbestände.

Im Laufe des Jahres 2016 war im Umfeld des Planungsgebietes ein nachgewiesener Befall durch den Asiatischen Laubholzbock aufgetreten. Das Planungsgebiet geriet deswegen in die daraufhin ausgewiesene Schutz- und Quarantänezone und wurde im Lauf des Jahres 2016 teilweise stark ausgelichtet. Im Winter 2016/17 wurde die Gehölz- und Stauden-Sukzession auf den ehemaligen Tennisplätzen entfernt.

Der Umbau der städtischen Forstfläche von Fichtenmonokultur zu einem Laubmischwald wurde 2018 mit der Rodung der Nadelgehölze aufgrund von verkehrssichernden Maßnahmen und der Erfordernisse im Umgang mit der Gefährdung des Bestandes durch den Borkenkäfer begonnen.

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Vegetationstypen wurden im Zuge einer Strukturtypenkartierung (2016, aktualisiert 2017) untersucht und nach ihren Wertigkeiten eingestuft. Die Bestandserfassungen wurden 2015 durchgeführt. Nach einer erneuten Begehung im Frühjahr 2017 wurde die Bestandsaufnahme aktualisiert. Streng geschützte Pflanzenarten, insbesondere Gefäßpflanzen wurden bei den Untersuchungen nicht angetroffen. Habitate streng geschützter Gefäßpflanzen sind nicht vorhanden. Die Betroffenheit aller Arten dieser Artengruppe sind sicher auszuschließen.

Zu den wertvollen Strukturtypen, die im Gelände angetroffen wurden, zählen Hecken, Gehölzsukzession verschiedener Standorte, Initialvegetation auf den Sandplätzen sowie Einzelbäume und Baumgruppen.

Der Gehölzgürtel entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze wurde als Laubwald (Gemischter Laubholzbestand mittleren bis höheren Alters; naturnahe Ausprägung; hoher Totholzanteil; nitrophiler Saum (Südteil) bzw. Strauchmantel (Nordteil) im Übergang zur angrenzenden Wiese; stockt z.T. auf Erdwall) kartiert und sehr wertvoll eingestuft.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die großflächigen, wertvollen Vegetationsbestände befinden sich hauptsächlich entlang der Randbereiche des Planungsgebietes und bleiben nahezu vollständig erhalten. Für die geplante Maßnahme müssen nur wenige Bäume innerhalb des Baufeldes gefällt werden. Die meisten Bäume können und sollen erhalten bleiben. Von den auf dem privaten Grundstück aufgenommenen ca. 140 Bäumen wurden 14 Stück im Zuge von Vorsorgemaßnahmen gegen den asiatischen Laubholzbockkäfer gefällt. 6 weitere Bäume müssen im Zuge des Bauvorhabens gefällt werden. Die Grünstrukturen im inneren Bereich des geplanten Baufeldes, die zu großen Teilen entfernt werden müssen, bestehen vor allem aus gärtnerisch angelegten Strukturen wie gemähten Rasenflächen, Ziersträuchern und Bodendeckern mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Die Gebiete mittlerer Bedeutung im südlichen Randbereich werden weitgehend erhalten. Im östlichen Teil des Planungsgebietes sind die Vegetationsbestände vorwiegend von mittlerer Bedeutung. Sie werden im Zuge der Realisierung durch die Entwicklung eines lichten Laubmischwaldes bzw. durch den Waldumbau zu Laubmischwald ökologisch aufgewertet.

Durch Festsetzungen werden Eingriffe in die vorhandenen zu erhaltenden Vegetationsbestände reguliert und neue Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen zum Laubmischwald ausgewiesen. Die Waldfläche im Osten (städtisches Grundstück) wird als Wald gesichert. So wird ein Grünkorridor als Verknüpfung zwischen dem Bannwald im Norden und Süden des Planungsgebietes geschaffen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Sämtliche ökologische Maßnahmen, die aus der Umsetzung des Vorhabens resultieren (z.B. Entwicklung eines Laubmischwalds mit Offenlandinseln, Waldentwicklungen, Sicherung von wertvollen Gehölzbeständen) würden nicht erfolgen.

Das Grundstück würde regelmäßig gärtnerisch gepflegt. Die Entfernung von Bäumen und Vegetation erfolgt im Rahmen der Nutzung und Sicherung für die Freizeitanlage auf der Grundlage naturschutzrechtlicher Erlaubnisse bzw. waldbaulicher Erfordernisse.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Erhalt des Gehölzgürtels an Nord- und Westseite, Erhalt von Einzelbäumen, Erhalt der Bannwaldfläche, Sicherung der bestehenden Waldfläche durch Festsetzungen in der Planzeichnung
- Neuschaffung eines Laubmischwalds auf den heutigen Sportplätzen als Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Festsetzung von Baumpflanzungen (1 Baum/300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche)
- Durchwurzelbare Bodenschicht von mindestens 100-120 cm für Baumpflanzungen II. bzw. I. Ordnung auf unterbauten Flächen
- Mindestens extensive Begrünung aller Flachdächer von Gebäuden (auch mit

- Anlagen zur Solarenergienutzung).
- Nachpflanzung ausgefallener Gehölze mit den festgesetzten Güteanforderungen
- Festsetzung von landschaftlich zu begrünenden Flächen auf dem Baugrundstück
- ausschließliche Verwendung heimischer Gehölze für Neu- und Nachpflanzungen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Durchführung von Gehölzfällungen aus Gründen des Vogelschutzes in den Wintermonaten außerhalb der Vogelbrutzeit.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Fachgerechter Baumschutz für als zu erhalten festgesetzte Gehölze während der Bauphase auf der Grundlage bestehender Normen
- Erhalt von Vegetation und von Einzelbäumen soweit möglich.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die sich aus dem BauGB, der BayBO, den Naturschutzgesetzen und den städtischen Vorgaben (z.B. Freiflächengestaltungssatzung, Bannwald, Landschaftsschutzgebiet etc.) ergebenden Ziele und Belange wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

9.2.2.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Zur naturschutzfachlichen Einschätzung der Pflanzen- und Tierwelt im Untersuchungsgebiet wurden die Biotopkartierung der Landeshauptstadt München, die Artenschutzkartierung Bayern (ASK) und das Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München ausgewertet.

Kartierte Biotope sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 250 m ist ein Teilbereich einer Hochspannungstrasse als Biotop kartiert (M-0215-002; Gehölzsukzession, Ruderalfluren mit Magerrasenelementen, Pfeifengrasbestände). Im weiteren Umfeld sind noch weitere Biotope vorhanden. Zusammenhänge oder Vernetzungen mit den Strukturen auf dem Planungsgrundstück sind nicht vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope wurden im Rahmen der Vegetationskartierung nicht vorgefunden.

Die Artenschutzkartierung Bayern (ASK) weist innerhalb des Planungsgebietes keine Nachweise gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten aus. Im näheren und weiteren Umfeld wurden jedoch entsprechend der Größe und Vielfalt der Lebensraumstrukturen (Forst, Waldumbaugebiete, Lichtungen, ehemalige Kiesgruben, etc.) zahlreiche Funde registriert. Diese umfassen nahezu alle Artengruppen.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München (2004) stuft

das Planungsgebiet im Bestand als strukturreiche Sportfläche ein. Als Zielsetzung werden der „Erhalt und die Optimierung von Laub- und Mischwäldern, Gebüsch, Feldgehölzen, Hecken und einzelnen Baumbeständen sowie Strukturanreicherung innerhalb der Wälder“ formuliert. Für die nördlich angrenzenden Waldränder werden „Erhalt und Entwicklung von thermophilen Waldrändern und -säumen“ sowie das „Belassen offener Übergangsbereiche“ gefordert. Zielsetzung für die umliegenden Waldbestände sind „Erhalt und Optimierung der Lohwaldreste sowie Entwicklung und Optimierung von Trockenwäldern auf trockenen und sehr trockenen Böden; Schaffung von Lichtungen zur Förderung licht- und wärmebedürftiger Tier- und Pflanzenarten“.

Das Untersuchungsgebiet liegt fast vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade“.

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Tierarten wurden im Zuge einer naturschutzfachlichen Voreinschätzungen (2012, 2014) und in einer Bestandsaufnahme und -bewertung der Fauna (2015, 2017) untersucht.

Im Zuge der faunistischen Bestandserhebung und -bewertung wurde gemäß der Festlegung des Untersuchungsumfangs das Vorkommen der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Falter (Tag- und Nachtfalter) und Heuschrecken erfasst.

Fledermäuse

Die erfassten Fledermäuse waren Einzelnachweise und nur im Überflug über das Gelände. Im Jahr 2017 wurden keine Fledermäuse mehr nachgewiesen. Dies wird darauf zurückgeführt, dass der Wert des Planungsgebiets als Jagdhabitat für die Fledermäuse sehr gering einzustufen ist, insbesondere aufgrund der Insektenarmut. Die Gebäude auf dem Gelände wurden auf potentielle Quartiere untersucht. Bei den näher untersuchten Baumhöhlen wurden für Fledermäuse geeignete Höhlen nicht nachgewiesen. Quartiere von Fledermäusen auf der Fläche können zum Zeitpunkt der Erhebung ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Das Vogelartenspektrum ist auf kommune, an den Menschen zumindest teilangepasste Arten beschränkt. Es sind weitestgehend Arten von Siedlungen mit hohem Gehölzanteil und Waldarten anzutreffen. Alle nachgewiesenen Vogelarten sind in Bayern häufig und ungefährdet. Die in der Umgebung vorkommenden Spechte nutzen möglicherweise den vorhandenen Gehölzbestand zur Nahrungssuche. Aktuell sind ein tatsächlicher sowie ein potentieller Höhlenbaum im westlichen Gehölzbestand vorhanden. Ein Baum mit Hackspuren findet sich südlich der großen Halle. Dieser muss im Zuge der Baumaßnahme gefällt werden. Durch die Präsenz der Spechte ist zu erwarten, dass weitere Baumhöhlen entstehen.

Amphibien

Das Vorkommen der erfassten Laubfrösche im Frühjahr 2015 muss als außergewöhnlicher Vorfall gewertet werden (Laichplatz im ausgelassenen Schwimmbecken). Das Grundstück kommt für diverse Amphibien prinzipiell wie die übrigen umliegenden Hausgärten als Landlebensraum (gelegentliche Querung) in

Frage.

Reptilien

Für streng geschützte Reptilien gibt es keine geeigneten Habitate.

Habitate für Tagfalter sind nicht vorhanden. Somit ist das Gebiet für die Tagfalter ohne Bedeutung. Bei den drei nachgewiesenen Arten handelt es sich um einzelne Tiere, die das Grundstück nur überfliegen.

Auch für die Heuschrecken ist das Grundstück aufgrund der hohen Schnittfrequenz insgesamt nur sehr eingeschränkt geeignet und insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch den geplanten Bau der neuen Wohngebäude sind großflächige Abbruch- und Bauarbeiten im Grundstück notwendig und damit verbundene temporäre Lärmbelastungen und Störungen der Fauna durch Vibrationen, künstliches Licht, und ähnliches zu erwarten. Langfristig können (Teil-)Lebensräume gestört, verändert oder entfernt werden, so dass diese für vorkommende Arten nicht mehr oder nur eingeschränkt genutzt werden können.

Zu Beginn ist mit der Abwanderung von Tierarten aus den baubedingt gestörten Lebensräumen zu rechnen, was zu einer möglichen Überquerung der angrenzenden Straßen führt, so dass diese zusätzlich durch den Verkehr gefährdet werden. Für die meisten der erfassten Tier- und Pflanzenarten sind die Auswirkungen des Bauvorhabens unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung wie Einschränkungen von Rodungszeiten gering.

Da der Großteil des Baumbestands inklusive der potentiell vorhandenen Höhlenbäume erhalten werden, sind Fledermäuse und gehölzbrütende Vogelarten nur geringfügig betroffen. Die vorkommenden kommunen Vogelarten sind durch die Auswirkungen des Vorhabens nicht gefährdet. Es bleiben ausreichend Lebensräume im Planungsgebiet und in der direkten Umgebung vorhanden bzw. werden neu geschaffen.

Grundsätzlich ist aber weiterhin mit Einwanderungen von Laubfröschen in die Fläche zu rechnen, so dass hier geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von baubedingten möglichen Laichplätzen (größere Pfützen) getroffen werden müssen.

Durch die geplante Wohnnutzung ist insgesamt eine Störung (Lärm, Strukturveränderung, künstliche Beleuchtung, und ähnliches) der vorhandenen Fauna zu erwarten.

Zur Minimierung dieser Auswirkungen werden geeignete Maßnahmen bezüglich des Artenschutzes festgesetzt bzw. empfohlen.

Das Eintreten von Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Punkte 1-4 BNatSchG kann auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungen bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Es sind keine

Vorkommen streng geschützter Arten im Planungsgebiet von dem Vorhaben betroffen. Es sind daher keine CEF- oder FCS-Maßnahmen erforderlich.

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können beim Bauvorhaben die erhaltenswerten vorhandenen Grünstrukturen und Lebensräume geschützt werden. Durch den geplanten Waldverbund und das Freihalten der östlichen Grundstücksfläche als Grünkorridor wird eine Verbesserung der Grünstruktur erzielt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin gärtnerisch gepflegt bzw. für die Nutzung als Sportfläche wieder hergestellt und unterhalten werden. Die Insektenfauna wäre demnach weiterhin kaum vorhanden. Die Lebensraumbedingungen würden sich nicht grundlegend verändern. Zu beseitigende Bäume mit Höhlungen würden allerdings an Lebensraumqualität für Höhlenbrüter gewinnen. Das Schwimmbad wäre weiterhin eine Falle für durchwandernde Laubfrösche.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Erhalt des Baumbestands mit Lebensraumstrukturen für Brutvögel, Höhlenbewohnende Arten, Blindschleichen
- Neuschaffung eines Laubmischwalds mit Offenlandinseln als Lebensraum für Wald und Offenlandbewohnenden Arten im Bereich der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen
- Festsetzung von landschaftsgerecht zu begrünenden Flächen (weniger häufige Mahd, Blütenpflanzen kommen zum Blühen)
- Sockelfreie Einfriedungen
- Dachbegrünung.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Pflege- und Entwicklungskonzept für den neu anzulegenden Laubmischwald unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche aller vorkommenden Arten.
- Insektenfreundliche Beleuchtung, Regelung im städtebaulichen Vertrag
 - Für die Außenbeleuchtung sind als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (kleiner/gleich 3.000 Kelvin) zulässig.
 - Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden. Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Notwendige Rodungen von Gehölzen werden aus Gründen des Vogelschutzes in den Wintermonaten bzw. außerhalb der Brutzeiten vorgenommen.

- Weitere Maßnahmen, die aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorzunehmen sind:
 - Kontrolle zu fällender Bäume auf Baumhöhlen und eventuelle Besiedlung, gegebenenfalls stückweise Fällung oder langsames Ablegen der Stämme
 - Fällung von Großbäumen mit Höhlen bereits im September (Beantragung einer Ausnahme bei Naturschutzbehörde vom Verbot des § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) (Schaffung von Fluchtmöglichkeit eventuell vorhandener Fledermäuse)
 - Vermeidung von Pfützenbildung während der Bauzeit als potentielle Laichplätze für den Laubfrosch.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Erhalt von Vegetation und von Einzelbäumen soweit möglich
- Erstellen eines Beleuchtungskonzepts für die Erschließung des Wohngebiets unter Berücksichtigung des Artenschutzes (vor allem Insekten, Fledermäuse) durch Verwendung von Beleuchtungen mit einem Lichtspektrum, das einen geringen Anlockungsfaktor für Tiere besitzt,
- Verwendung von entsprechenden Fassaden-Verglasungen gegen Vogelschlag.

Empfehlung weiterer Maßnahmen

- Umweltbaubegleitung
- Konzept für Animal-aided-Design bei der Gestaltung der Gebäude und Freianlagen, fachliche Begleitung entsprechender Maßnahmen während der Baumaßnahme
- Lageoptimierung von eventuellen Nisthilfen (Quartiersteine oder ähnliches), um Verschmutzungen von Eingangs- und Aufenthaltsbereichen zu vermeiden.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange des Arten- und Biotopschutzes und der Biodiversität wurden berücksichtigt. Die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

9.2.3. Schutzgut Boden

9.2.3.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Altlasten:

Es liegen keine Verdachtsflächen für Altlasten im Planungsgebiet vor.

Kampfmittel:

Es ist ein Verdacht auf das Vorkommen von Kampfmitteln gegeben. Luftbilder von 1946 und 1952 in Verbindung mit dem Geländehöhenmodell belegen eindeutig Sprengtrichter im unmittelbaren Umfeld der Fläche. Aufgrund des Bestands konnte die Fläche bisher nicht sondiert bzw. geräumt werden. Es ist erforderlich, eine

Fachfirma mit einer detaillierten historisch-genetische Rekonstruktion der Kampfmittelbelastung gemäß den Anforderungen der baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung des Bundes zu beauftragen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Flächen sind im weiteren Bauablauf kampfmitteltechnisch zu überwachen und begleiten. Das Planungsgrundstück wird von eventuell vorhandenen kampfmittelrelevanten Funden bereinigt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen weitergeführt werden. Ein Erfordernis zur weiteren Erkundung von eventuellen Kampfmittelvorkommen wäre daher nicht gegeben.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da im Umgriff des Bebauungsplanentwurfes ein bestehender flächenhafter Anfangsverdacht für das Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegt, sind weitergehende Untersuchungen (Historisch-genetische Rekonstruktion der Kampfmittelbelastung gemäß den Anforderungen der baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung des Bundes) durchzuführen.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange werden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

9.2.3.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet liegt in der Münchener Schotterebene auf etwa 543,0 m ü.NHN2016.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern (Quelle: BayernAtlas) kommen im Bereich des Planungsgebietes fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm über Carbonatsand- bis Carbonatschluffkies (Schotter) vor.

Das Planungsgebiet ist im Bestand zu knapp 29% überbaut bzw. versiegelt. Neben der Versiegelung durch die Bestandsgebäude und Nebenanlagen sind nördlich befestigte Zufahrten und eine Stellplatzanlage vorhanden. Südlich der Bestandsgebäude liegen ein befestigter Freibereich und ein Außenschwimmbaden. Östlich der Gebäude befinden sich drei Sandtennisplätze. Die Sandauflage der Tennisplätze einschließlich der bestehenden Vegetationsschicht wurde im Winter 2016/2017 beseitigt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Da es sich im westlichen Teil des Planungsgebietes bereits um versiegelte Flächen handelt und die Neuversiegelung nicht darüber hinaus geht, besteht hier keine

detaillierte Untersuchungsrelevanz. Im östlichen Teilbereich kann durch den Rückbau der vorhandenen Sandplätze sogar eine Verbesserung der Bodenfunktion erzielt werden. Diese Flächen werden entsiegelt und ökologisch aufgewertet.

Die zulässige Neuversiegelung bleibt unter dem bestehenden Versiegelungsgrad. Die maximal zulässige Versiegelung gemäß Bebauungsplan beträgt zukünftig 5.400 m² für das Baugrundstück und umfasst die geplante Wohnbebauung, die zugehörige Tiefgarage, sowie Zufahrten, Wege und Besucherstellplätze. Hinzu kommt die Versiegelung durch die Erweiterung des Gehwegs auf öffentlichem Grund.

	Bestand	Planung
Gesamtfläche (Umgriff Bebauungsplan)	19.766 m ² (100%)	19.766 m ² (100%)
unversiegelte Flächen	13.961 m ² (ca. 70,6%)	14.076 m ² (ca. 71,2%)
Summe versiegelte Flächen	5.805 m ² (ca. 29,4%)	5.690 m ² (ca. 28,8%)
- davon befestigte Flächen (ohne Gebäude)	2.778 m ²	3.290 m ²
- davon Gebäude	1.731 m ²	2.400 m ²
- davon Tennisplätze (zur Hälfte angerechnet)	1.296 m ²	---

Die Neuversiegelung bleibt damit unterhalb des bestehenden Versiegelungsgrads. Die interne Erschließung ist flächensparend konzipiert und die ca. 1.976 m² große Entwicklungsfläche für Laubmischwald wirkt sich zusätzlich positiv auf die Bodenfunktion aus.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf das Schutzgut Boden würde der Versiegelungsgrad etwas höher bleiben, wobei die Entsiegelung im breiteren Verbindungskorridor zwischen den Waldflächen nicht umgesetzt werden würde. Bei einer Wiederinbetriebnahme des Sportkomplexes könnten weitere Versiegelungen im Sinne der Sportnutzung innerhalb des bestehenden Baurechts vorgenommen werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Kompakte mehrgeschossige Bauweise und dadurch sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Bepflanzung und Begrünung aller nicht bebauten und befestigten Flächen
- Festsetzung der Tiefe des Bodenaufbaus für Pflanzungen auf unterbauten Flächen
- Beschränkung von Belagsflächen auf das funktional erforderliche Maß; Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Wegen, Feuerwehr- und Stellflächen
- Nutzung der unversiegelten, begrünten Flächen für die Speicherung und

Versickerung des anfallenden Regenwassers

- Integration oberirdischer Nebenanlagen in die Gebäude (Minimierung von bebauten/versiegelten Flächen).

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- getrennte Lagerung von humushaltigem Oberboden und Unterboden, nach Möglichkeit auf zukünftigen Bauflächen, um den natürlichen Bodenaufbau auf nicht überbauten Flächen zu erhalten.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Wiederverwendung von anfallendem Oberboden möglichst in räumlicher Nähe.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Der im Bundesbodenschutzgesetz und im BauGB verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde soweit möglich berücksichtigt.

9.2.4. Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Planungsgebiet existieren keine Oberflächengewässer. Das bestehende, nicht befüllte Außenschwimmbecken hat hier keine Relevanz.

Das Grundwasser steht bei 14 m unter der Geländeoberkante (GOK) (nach Nordwesten abfallend). Der Höchstgrundwasserstand (HW) lag bei 9,5 m.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Zone III, Weiteres Schutzgebiet).

Die Schotterböden besitzen zwar eine geringe Filterleistung für Schadstoffbelastungen, durch die große Mächtigkeit der Bodenschicht über dem Grundwasser ist die Gefahr von Verunreinigungen dennoch gering.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es erfolgen keine maßgeblichen Veränderungen wie z.B. Veränderungen des Flurabstandes, der Fließrichtung, der Temperatur oder der Schadstoffbelastung. Die geplante eingeschossige Tiefgarage wird als unproblematisch eingeschätzt. Ein baulicher Eingriff in das Grundwasser ist nicht vorgesehen. Die geplante Tiefgarage greift maximal 5 m in den anstehenden Boden ein, so dass immer noch ein Abstand von etwa 9 m zum mittleren Grundwasserstand und von etwa 4,5 m zum Höchstgrundwasserstand vorhanden ist.

Das Wasserschutzgebiet wird von der Planung nicht berührt. Die entsprechenden Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen müssen beachtet werden.

Durch die Reduzierung der Versiegelung auf dem Grundstück und den hohen Freiflächenanteil erfolgt die Versickerung von Oberflächenwasser zum großen Teil direkt über die Bodenschicht. Für die Abführung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen und versiegelten Flächen ist eine Versickerungsmulde als Abgrenzung des Wohngrundstücks zur östlichen öffentlichen Fläche geplant. Ergänzend sind gegebenenfalls weitere dezentrale

Versickerungseinrichtungen (Mulden, Rigolen) möglich. Die geplante extensive Dachbegrünung auf den Dächern der Wohngebäude ist zusätzlich als abflussverzögernde Maßnahme wirkungsvoll.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Es wären keine Veränderungen der Bestandssituation zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes
- Festsetzungen zur Begrünung von Dächern
- Verwendung durchlässiger Bodenbeläge für Wege und Stellflächen soweit funktional möglich
- Punktuelle Versickerungen sind nicht zulässig
- Feuerwehrezufahrten sind außerhalb von befestigten Wegen mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünt herzustellen
- Das Niederschlagswasser des Baugebietes ist in festgesetzten Versickerungsbereichen / Versickerungsmulden oberflächlich zu versickern, soweit dies hinsichtlich der Entfernung und Lage der Dachflächen möglich ist.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Einhaltung der Regelungen von Vorschriften zur Behandlung und Versickerung von Regenwasser im Straßenraum
- Behandlung von Niederschlagswasser gemäß der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München
- Wasserrechtliche Vorschriften (Wasserschutzgebiet) sind im Rahmen der Baugenehmigung einzuhalten, Einhaltung der Regelungen und Vorschriften der Wasserversorgungsverordnung der Landeshauptstadt München
- Bei der Verwendung von Rigolen Beachtung eines ausreichenden Mindestabstands zum Grundwasser.

Empfehlung weiterer Maßnahmen:

- Erstellung eines Brauchwasserkonzepts für die gesamte Siedlung.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes und die Vorgaben der Landeshauptstadt München, Eingriffe in das Grundwasser möglichst zu vermeiden, wurden berücksichtigt. Die Versickerung des Niederschlagswassers wird durch die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München geregelt. Im Weiteren wird der Vollzug der einschlägigen Fachgesetze (WHG) und darauf aufbauender bzw. ergänzender Regelungen (z.B. Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) vorbereitet. Durch die Lage im Wasserschutzgebiet Zone III (Weitere Schutzzone) ist der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen auf ein Minimum zu beschränken. Die Anwesentwässerung

bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu entwässern. Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen wird auf das Arbeitsblatt A 138 (Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen) und das Merkblatt M 153 (Nachweis der Gewässerverträglichkeit) der DWA verwiesen.

9.2.5. Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Durch die Lage des Planungsgebiets umgeben von großen Waldflächen ohne Industrieanlagen sowie ohne verkehrsbelastete Straßen auch im größeren Umfeld, sind keine Belastungen mit Luftschadstoffen vorhanden.

Die umliegenden Waldflächen nördlich und südlich des Planungsgebietes haben eine deutlich ausgleichende Wirkung auf die Luftqualität und -temperatur. Gemäß Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt München gibt es eine hohe nächtliche Abkühlung, eine sehr günstige bioklimatische Situation und eine hohe Kaltluftlieferung der Umgebung. Die Frisch-/Kaltluft-Durchströmung erfolgt von Süd nach Nord.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Beeinträchtigungen der Luftqualität durch Gerüche durch die Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten. Aufgrund der geringen Vorbelastung, nur geringer Zusatzverkehr und einer Verbesserung der Durchlüftung ist davon auszugehen, dass die gesetzlichen Grenzwerte für NO₂ ebenso wie die gesetzlichen Grenzwerte für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) auch im Planfall sicher eingehalten werden.

Nennenswerte klimatische Veränderungen sind im Planungsgebiet nicht zu erwarten. Durch den Erhalt eines breiten Nord-Süd-Korridors als Verbindung der nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen und durch die geplante Gebäudestellung (Nord-Süd-Ausrichtung) wird die Durchströmung des Gebiets verbessert.

Durch den Erhalt des westlichen Gehölzgürtels, die Schaffung von Grünflächen zwischen den geplanten Gebäuden, die extensive Begrünung der Dachflächen und die Entwicklung neuer Waldflächen sind auch positive Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der Betrieb des planungsrechtlich zulässigen Sportgeländes könnte geringe Verschlechterungen bringen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Reduzierung von Vegetation auf dem Gelände. Es käme nicht zu einer Mehrung der Waldfläche im wichtigen Frischluftkorridor.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von Dachbegrünungen
- Festsetzung von Begrünung und Baumpflanzungen in den Freiflächen
- Gute Durchströmbarkeit des Planungsgebietes für Luftströmungen durch die Gebäudeanordnung
- Festsetzungen der Grünordnung

- Erhalt bzw. Erweiterung eines breiten Nord-Süd-gerichteten Korridors zwischen den Bannwaldflächen zur Aufrechterhaltung / Verbesserung der Durchströmung (Festsetzung einer Entwicklungsfläche für Laubmischwald und Fläche für ökologischen Waldumbau als Verbindung zwischen vorhandenem Bannwald)
- Belags- und Erschließungsflächen sind auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren (Minimierung von versiegelten Flächen).

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Fortschreitende Verbesserung bei der energetischen Qualität von Gebäuden durch zunehmende Standards in Bezug auf Gebäudehülle und Energieverbrauch.
- Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes (Erneuerbares Heizen).

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Während der Bauphase Einsatz emissionsarmer Baumaschinen, Sauberhalten der Fahrwege, Reifenwaschanlagen, um Verschleppungen von staubendem Material auf öffentliche Straßen zu vermeiden.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es wurden insbesondere die Vorgaben der 39. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (39. BImSchV) berücksichtigt. Des Weiteren wurde der Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet München und seine 6 Fortschreibungen der Regierung von Oberbayern beachtet.

9.2.6. Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet wird derzeit von den auf dem Grundstück befindlichen Gehölz- und sonstigen Vegetationsstrukturen geprägt. Entlang der westlichen (Laubwald) und südlichen (Vorwaldstadium) Grundstücksgrenze befinden sich zum Teil sehr dichte Baumbestände. Entlang dieser Grundstücksgrenzen stehen auch sehr viele alte und große Nadelgehölze.

Die bisher untergeordneten eingeschossigen Baukörper und Nebenanlagen der ehemaligen Sportstätte sind von der Fauststraße aufgrund der dichten Gehölzbestände nahezu nicht wahrnehmbar. Großräumlich befindet sich das Planungsgebiet an einer für das Landschaftsbild bedeutsamen Lage, da es als letztes verbliebenes Verbindungsstück zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen (Bannwald) zu betrachten ist.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines etwa von Ost nach West verlaufenden Bebauungstreifens. Nördlich und südlich davon schließen umfangreiche Waldflächen an. Nördlich grenzt ein sehr dichter Fichtenforst an, der als Bannwald klassifiziert ist. Im Süd-Westen schließt eine Gartenbrache an das Untersuchungsgebiet an, die mit alten Obstgehölzen bestanden ist. Südlich schließen weitere sich in der Verjüngung befindlichen Waldflächen an, die ebenfalls als Bannwald klassifiziert sind. Hierbei handelt es sich um einen aufgelichteten Fichtenforst, der von Laubbäumen durchzogen ist und sich in der Entwicklung zum

Mischwald befindet.

Westlich des Planungsgebietes grenzt ein Bebauungsstreifen an, der von Einfamilien,- Doppel- und Reihenhäusern geprägt ist. Östlich davon befindet sich die Wohnbebauung an der Schwedensteinstraße, die als Splittersiedlung mitten im Wald liegt.

Da das Planungsgebiet Teil des Landschaftsschutzgebietes „Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade“ ist, ist für die bauliche Entwicklung eine Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde gemäß § 3 Abs. 2 der Landschaftsschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 09. Oktober 1964 erforderlich. Diese Ausnahme kann erteilt werden, sofern das Landschaftsbild bei der Neubebauung besondere Berücksichtigung findet (Erhalt des Baumbestands, kein Übertreten der Baumkronen durch Neubauten, Reduzierung der Versiegelung gegenüber dem Bestand). Weiterhin wirkt sich die Neuschaffung von Laubmischwald im Landschaftsschutzgebiet, wie im Bereich der Ausgleichsfläche geplant, positiv auf das Landschaftsschutzgebiet und den wichtigen Waldkorridor aus.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die zukünftige Gestaltung des Planungsgebietes sieht den weitestgehenden Erhalt der Baumkulisse, insbesondere in den Randbereichen vor. Die geplanten Gebäude sind dreigeschossig und haben voraussichtlich eine Höhe von maximal 10,70 m. Die umliegenden Einfamilienhäuser weisen eine durchschnittliche Gebäudehöhe von ca. 10,00 m auf.

Der Baumbestand an der westlichen Grundstücksgrenze und an der Fauststraße hat eine Höhenentwicklung von ca. 16 m bis 28 m. Die geplanten Gebäude sind damit zwar höher als die bestehende Bebauung und geringfügig höher als die angrenzende Bebauung, gehen aber nicht über die vorhandenen Baumkronen hinaus. Hier stehen zudem viele der auf dem Grundstück vorhandenen Nadelgehölze (vor allem Fichten). Insbesondere an der Grundstücksgrenze entlang der Fauststraße wird durch den Erhalt möglichst vieler Bäume eine Eingrünung gewährleistet. Zusätzlich werden neue Waldflächen gepflanzt, was ebenfalls zu einer Abschirmung der geplanten Gebäude Richtung Osten führt. Durch die vorhandene und ergänzte Baumkulisse ist die Fernwirkung des Bauvorhabens minimal. Der Bannwald im Süden bleibt von dem Bauvorhaben durch ausreichende Gebäudeabstände zur Waldgrenze unberührt.

Aufgrund des dichten Gehölzbestandes entlang der Grundstücksgrenzen und des hohen Nadelbaumanteils ist auch im unbelaubten Zustand der Bäume im Winter die Abschirmung der Gebäude nach außen gegeben. Der Unterwuchs zwischen den Baumbeständen unterstützt diese Wirkung, ebenso wie die vorhandenen Nadelbäume, die vor allem entlang der westlichen Grundstücksgrenze sehr dicht und eng stehen. Durch die geplanten frei wachsenden Hecken zur Unterpflanzung des Baumbestands wird die Sichtbarkeit der neuen Bebauung und Nutzung weiterhin reduziert.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Eingriffe in das Landschaftsbild durch die neuen Gebäude würden unterbleiben.

Eine Neuschaffung von Waldflächen würde nicht erfolgen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von drei Vollgeschossen als Höchstmaß
- Dachaufbauten und Anlagen auf dem Dach müssen sich in die Architektur des Gebäudes und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- Dachaufbauten und Anlagen auf dem Dach dürfen eine Höhe von 3,00 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der Fassaden des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.
- Oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in die Gebäude zu integrieren.
- Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur des Gebäudes und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- Freistehende Werbeanlagen, Werbeanlagen außerhalb des Bauraums sowie in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen, sich bewegende Werbeanlagen und Fremdwerbung sind nicht zulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. (Ausnahmen: Versickerungsmulden)
- Private Grünflächen sind landschaftsgerecht zu begrünen.
- Pro angefangene 300 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein großer oder mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- Einfriedungen sind nur zulässig zur Umgrenzung von Wohnungsgärten und privat nutzbaren Freiflächen, im Reinen Wohngebiet entlang der Grundstücksgrenzen und an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze entlang des öffentlichen Spielplatzes.
- Einfriedungen als Umgrenzung von Wohnungsgärten und privat nutzbaren Freiflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m als offene Einfriedungen herzustellen und mit nach außen angeordneten geschnittenen Hecken zu begrünen.
- Einfriedungen sind offen und ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu gestalten und zu begrünen.
- Bei der Pflanzung von Sträuchern und Hecken zur Einfriedung sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden.
- Festsetzungen der Grünordnung bzw. Maßnahmen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wirken sich auf das Schutzgut Landschaft positiv aus (Erhalt vorhandener Grünstrukturen, großflächige Begrünung innerhalb des Grundstücks, Pflanzung von Bäumen, funktional gegliederte Freiräume, Schaffung neuer Flächen für ökologischen Waldumbau, Flächen mit Entwicklung zum Laubmischwald).

Empfehlung weiterer Maßnahmen:

- Gestaltung der Fassaden unter Berücksichtigung eines landschaftsgerechten

Erscheinungsbildes durch z.B. Fassadenbegrünung.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft wurden entsprechend dem abgestimmten Umfangs- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erläutert und bewertet. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme von der Landschaftsschutzverordnung wurden beachtet.

9.2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter auf den Grundstücken des Planungsgebietes bekannt. Es besteht daher kein Untersuchungsbedarf.

9.2.8. Umweltbelang Energie

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die bestehenden Gebäude sind bezüglich des energetischen Standards veraltet.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei den geplanten Gebäuden stehen das ressourcenschonende Bauen, der verantwortungsvolle Umgang mit Regenwasser und die Nutzung von regenerativen Energien im Vordergrund. Für die gesamte Wohnanlage ist voraussichtlich ein Blockheizkraftwerk zur dezentralen Energieversorgung vorgesehen. Auf mindestens 50% der Dachflächen der geplanten Gebäude werden Photovoltaikanlagen installiert. Die Häuser sind als Mischbauweise aus Holzkonstruktionen und massiven speicherfähigen Materialien geplant. Das anfallende Regenwasser wird in Zisternen, Mulden und Rigolen gesammelt und kann so in großen Teilen zur Bewässerung der Freianlagen genutzt bzw. durch Versickerung dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt werden.

Durch den hohen Baustandard, das ressourcenschonende Konzept und die Nutzung des anfallenden Regenwassers sind positive Auswirkungen zu erwarten.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die Nutzung als Sportgelände mit dem alten Gebäudebestand mit niedrigen energetischen Standards und hohem Energiebedarf jederzeit aufgenommen werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von Flachdächern, die sich für die Anlage von Solaranlagen unabhängig von der Gebäudeausrichtung eignen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Einhaltung von energetischen Standards von Gebäuden
- Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes (Erneuerbares Heizen).

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Nutzung erneuerbarer Energien
- ressourcenschonendes Bauen (nachhaltige Baumaterialien)
- verantwortungsvoller Umgang mit Regenwasser
- Errichtung einer Lade- und Pumpstation (gemäß Satzung zulässig im Bereich für Stellplätze)
- Realisierung eines Gebäudedämmstandards, der deutlich anspruchsvoller als die gesetzlichen Vorgaben ist.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien wurden gemäß oben genannter Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

9.2.9. Umweltbelang Abfälle und Abwasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Im Planungsgebiet wird die Entsorgung von Abfällen und Abwässern momentan durch die städtischen Betriebe gewährleistet. Da das Gelände aktuell brachliegt, fallen keine Abwässer und Abfälle an.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Während der gesamten Baumaßnahme und auch später während der Nutzung werden die Vorschriften und die Satzungen der Landeshauptstadt München der Abfallvermeidung und -entsorgung eingehalten.

Die Räume für die Aufbewahrung der Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Für den Tag der Abholung steht ein in der Planzeichnung festgesetzter Mülltonnen-Aufstellplatz zur Verfügung.

Das Entwässerungskonzept ist mit der Stadtentwässerung abzustimmen. Ein Brauchwasserkonzept wird empfohlen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige Abfall- bzw. Abwasserentsorgung weitergeführt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Aufstellfläche für Mülltonnen zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag ist in Planzeichnung festgesetzt
- Die Abwasserplanung ist im Vollzug mit der zuständigen Behörde abzustimmen und ist nicht genehmigungsfrei.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- fachgerechte Entsorgung von anfallendem Erdaushub und Material.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es sind die Anforderungen des Abfallwirtschaftsbetriebs für die Entsorgung von Abfällen sowie die Anforderungen der Abwasserentsorgung berücksichtigt, so dass die Entsorgung im Bauvollzug umgesetzt werden kann.

Empfehlung weiterer Maßnahmen:

- Es wird die Erstellung eines Brauchwasserkonzepts empfohlen.

9.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14, 15 BNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Der Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, ermittelt.

9.3.1. Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt

Für das Baugrundstück besteht bereits ein Baurecht aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1209. Da das Maß der Neuversiegelung nicht über das vorhandene hinausgeht, entsteht durch das Bauvorhaben kein Eingriff gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14, 15 BNatSchG). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt somit.

Die verschiedenen Vermeidungsmaßnahmen, die im Rahmen des Umweltberichts zusammengefasst werden, tragen zu einer nachhaltigen und umweltschonenden Entwicklung des neuen Baugebiets bei und sind Voraussetzung zur In-Aussichtstellung der landschaftsschutzrechtlichen Ausnahmeerlaubnis.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

Erhaltungsmaßnahmen

- Erhalt schutzwürdiger Gehölzbestände
- Sicherung von bestehenden Waldflächen.

Durchgrünungsmaßnahmen / Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes

- Gehölzpflanzungen in den privaten Freiflächen und auf dem Quartiersplatz
- Festsetzung landschaftsgerechter Gestaltung und Begrünung der gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen von den Grundstücksgrenzen bis zu den Gebäudekanten
- Großflächige Dachbegrünung mit positiver Wirkung auf das lokale Stadtklima sowie auf bodenbewohnende Fauna aufgrund erhöhter Schichtdicken.

Arten- und Lebensraum schützende Maßnahmen

- Festsetzung von Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumqualität
- Durchführung von Maßnahmen zum Erhalt und zur Sicherung von Brutrevieren von Spechten und gehölbewohnenden Vogelarten
- Vermeidung von tiergruppenschädigenden Anlagen (Verwendung von Beleuchtung mit einem Lichtspektrum, das einen geringen Anlockungsfaktor für Tiere besitzt und weitgehende Vermeidung von Einfriedungen = Maßnahmen im Bauvollzug)
- Vermeidung des Kollisionsrisikos für Vögel an Glasfassaden durch entsprechende Vorkehrungen (Gliederung der Fassade, Verwendung von Vogelschutzglas, Integration von Gestaltungselementen = Maßnahme im Bauvollzug).

Maßnahmen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen (Maßnahme im Bauvollzug)
- Bauausführung in kompakter Bauweise, dadurch sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Anordnung der Tiefgarage unter den Wohngebäuden soweit möglich, sowie Nachweis der Besucherstellplätze zum größten Teil in der Tiefgarage.

Maßnahmen zur Förderung der Versickerung und Verdunstung

- Nutzung der unversiegelten, begrünten Flächen für die Speicherung und Versickerung des anfallenden Regenwassers
- Errichtung einer Regenwassermulde zur Versickerung des anfallenden Dachwassers über Bodenpassage
- Ausführung zu versiegelnder Flächen mit wasserdurchlässigem Material soweit möglich, vor allem außerhalb unterbauter Bereiche.

Maßnahmen zur Optimierung des Energieverbrauchs

- Energieversorgung mit erneuerbaren Energieträgern (Photovoltaikanlagen)
- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Dachbegrünung.

9.4. Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet

Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt nahezu vollständig innerhalb der Landschaftsschutzverordnung „Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade“.

Die Realisierung des Vorhabens stellt einen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet dar, für den eine naturschutzrechtliche Erlaubnis seitens der Unteren Naturschutzbehörde München zu erteilen sein wird. Die naturschutzrechtliche Erlaubnis zur Realisierung des Vorhabens auf der Grundlage der vorgeschlagenen Maßnahmen kann seitens der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt werden.

Der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet kann durch Maßnahmen, die das Landschaftsschutzgebiet insbesondere durch die Verbreiterung und funktionale Stärkung des Grünkorridors und den landschaftlichen Waldverbund im Osten des Planungsgebietes stärken, ausgeglichen werden.

Die geplanten Eingriffe durch Über- und Unterbauung sowie außerhalb der Tiefgarage

erforderliche Versiegelungen für Festflächen sind geringer als die bestehenden Gebäude- und Festflächen. Darüber hinaus wird ein naturnaher Laubmischwald entwickelt. Diese Fläche kann auf der östlich des Wohngebietes angrenzenden Fläche zur Entwicklung von Laubmischwald (Flächengröße: ca. 1.976 m²) nachgewiesen werden.

Die östlich davon liegende Waldfläche wird als Wald festgesetzt. In dieser Waldfläche soll der Umbau zu einem Laubmischwald erfolgen.

9.5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie)) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Außerdem werden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

9.5.1. Bestandserhebung und Betroffenheit

Im Zuge der Kartierung der Vegetations- und Strukturtypen 2015-2017 wurde auch die aktuelle Flora erfasst. Danach kommen streng geschützte Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Gebiet nicht vor. Wuchsorte solcher Arten sind insofern nicht betroffen.

Der Untersuchungsumfang für die Kartierung von Artengruppen im Gelände wurde auf Säugetiere, Brutvögel, Reptilien, Amphibien und Tag- und Nachfalter sowie Heuschrecken festgelegt.

Folgende streng geschützte Arten konnten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden:

Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Grünspecht, Schwarzspecht, Laubfrosch

Folgende Arten, die zudem in der SaP zu behandeln sind, konnten nachgewiesen werden:

Eichelhäher, Kleiber, Ringeltaube, Tannenmeise, Wintergoldhähnchen, Blindschleiche

Fledermäuse:

Die Fläche wird von Fledermäusen der Region nur sehr sporadisch als Jagd- bzw. Nahrungshabitat genutzt, was aufgrund der strukturellen Ausstattung und der Nahrungsarmut zu erwarten war. Mit der Zwergfledermaus wurde zwar ein Baumhöhlen-Bewohner im Gebiet nachgewiesen, Einflugspuren oder Ausflugbeobachtungen an den wenigen vorhandenen Baumhöhlen konnten jedoch trotz gezielter Suche nicht erbracht werden; darüber hinaus sollen diese Bäume erhalten werden.

Reptilien:

Das Blindschleichen-Vorkommen ist typisch für derartige Grundstücke in Waldrandlage bzw. mit großen Gärten, die „ungepflegte“ Ecken aufweisen.

Blindschleichen sind nicht SaP-relevant, aber als besonders geschützte Arten im Rahmen der Planungen zu beachten.

Amphibien:

Laubfrösche kommen nach Angaben des Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV) in der Umgebung immer wieder vor. Die Fortpflanzung im Frühjahr 2015 muss aber als außergewöhnlicher Vorfall gewertet werden. Im Normalbetrieb war das Schwimmbad sicher kein geeigneter Laichplatz, und auch jetzt ist es kein Habitat bzw. eine Falle, da hineingeratene Tiere selbstständig nicht mehr herauskommen. Das temporäre Laubfrosch-Vorkommen im nicht ganz abgelassenen Schwimmbad ist mittlerweile erloschen. Grundsätzlich ist aber weiterhin mit Einwanderungen in die Fläche zu rechnen, insbesondere während der Bauzeit. Deshalb wird vorsorglich eine Betroffenheit dieser Art geprüft. Vorkommen und damit verbotstatbeständliche Betroffenheiten aller übrigen Arten werden ausgeschlossen.

Brutvögel:

Im Untersuchungsgebiet und in unmittelbarer Umgebung konnten während der Begehungen insgesamt 20 Vogelarten erfasst werden. Viele waren aufgrund von Beobachtungen bzw. regelmäßigen Gesängen als Brutvögel eingestuft, allerdings kann nicht sicher gesagt werden, ob dies im Grundstück oder in der unmittelbaren Umgebung der Fall ist, da vor allem an der Ost- und Südgrenze die Übergänge zu den Nachbargrundstücken fließend sind. Struktur- und störungsbedingt ist das Vogelartenspektrum auf kommune, an den Menschen zumindest teilweise angepasste Arten beschränkt. Alle nachgewiesenen Arten sind nicht gefährdet. Es handelt sich weitestgehend um Arten von Siedlungen mit hohem Gehölzanteil oder Wald-Arten. Durch die Präsenz der Spechte und die fehlenden Störungen ist zu erwarten, dass weitere Baumhöhlen entstehen.

Nach der Liste des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) wäre nur der Grünspecht SaP-relevant. Da er nur außerhalb des überplanten Gebiets erfasst wurde und im Gebiet selber nur als Nahrungsgast in Frage kommt, können Betroffenheiten ausgeschlossen werden.

Gemäß der SaP-Liste für die Landeshauptstadt München (Stand 1.1.2015) sind Eichelhäher, Kleiber, Ringeltaube, Tannenmeise und Wintergoldhähnchen SaP-relevant. Alle sind gemäß der aktuellen Roten Liste des LfU (BayLfU 2016a) ungefährdet und weder in Bayern noch im Naturraum selten. Da jeweils nur ein Brutpaar betroffen ist, was die lokalen Populationen kaum beeinflussen dürfte, und durch die gängigen Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzentfernung außerhalb der Brutzeit) können verbotstatbeständliche Betroffenheiten ausgeschlossen werden.

9.5.2. Das Vorhaben und seine Auswirkungen

Durch die geplante Wohnbebauung mit ihrer Infrastruktur und die damit verbundene Versiegelung der Flächen könnten Lebensräume streng geschützter Arten verschwinden. Durch die Baumaßnahmen könnten Tiere gestört, verletzt oder getötet werden. Durch Bau und Betrieb können auf den Flächen lebende und/oder vorbeiwandernde Tiere durch Vibrationen, künstliches Licht und Ähnliches gestört werden. Sowohl Baumaßnahmen als auch „Betrieb“ der Wohnhäuser stören unmittelbar benachbart lebende oder vorbeiwandernde Arten durch Schall, Licht,

Bewegungen, Erschütterungen oder ähnliches. Insbesondere nächtliche Beleuchtung kann sich negativ auf den Tag-Nacht-Rhythmus mancher Tiere auswirken. Auch ist am Anfang mit Abwanderungen von Tieren aus derart gestörten, „unangenehmen“ Lebensräumen zu rechnen, was möglicherweise dazu führt, dass diese beim Überqueren angrenzender Straßen zusätzlich durch den Verkehr gefährdet sind.

9.5.3. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

V1 - Baumquartiere Fledermäuse

Die identifizierten „Biotopbäume“ werden als zu erhalten festgesetzt. Sollte sich im Laufe des Bauvollzugs herausstellen, dass aus gewichtigen Gründen einzelne Höhlenbäume nicht zu halten sind, ist eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

V2 – Fledermausschutz bei Baumfällungen

Bei zu entfernenden Großbäumen wird empfohlen, die Rodung bereits im September durchzuführen, da dann die Außentemperaturen noch so hoch sind, dass eventuell in Höhlen oder Spalten vorhandene Fledermäuse selbstständig flüchten könnten. Die Naturschutzbehörde sollte dazu eine Ausnahme vom Verbot des § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG erteilen. Da bei solchen Bäumen bis zur Rodung nicht sicher ausgeschlossen werden kann, dass weitere Höhlen entstehen (insbesondere durch Spechte) oder die bestehenden Höhlen doch noch besiedelt werden, sind alle Bäume kurz vor der Baufeldfreimachung nochmals zu kontrollieren. Wenn die Höhlen von außen bzw. mit einem Endoskop nicht eindeutig auf eine Besiedlung mit Fledermäusen geprüft werden können, sind diese Bäume entweder sukzessiv von oben her abzutragen oder mit einem Bagger oder ähnlichem mehr oder weniger aufrecht zu entnehmen bzw. langsam um- und abzulegen; sie dürfen nach dem Absägen auf alle Fälle nicht einfach umfallen, da dadurch Tiere in den Höhlen verletzt oder getötet werden können. Die Stammabschnitte mit den Höhlen sind unmittelbar nach der Entnahme durch eine fach- bzw. artenkundige Person (Förster, Biologe oder ähnliche) auf Fledermäuse, Vögel oder Totholzkäfer zu inspizieren (unter Zuhilfenahme eines Endoskops). Eventuell vorhandene Fledermäuse müssen dann vorübergehend umquartiert werden; hierzu sind umgehend Untere und Höhere Naturschutzbehörde zu informieren und gegebenenfalls die Koordinationsstelle für Fledermausschutz Südbayern einzuschalten. Zuvor sind die Höhleneingänge im September / Oktober mit einer Folie so zu verschließen, dass Fledermäuse (oder Vögel) die Höhle verlassen, aber nicht wieder besiedeln können. Die Stammstücke mit besiedelten Höhlen sind anschließend wieder an anderen Bäumen verkehrssicher zu befestigen, sodass die Höhlen weiter genutzt werden können.

V3 – allgemeiner Vogelschutz

Baufeldfreimachung und Entfernung von Gehölzen ausschließlich von Oktober bis Februar.

V4 – Laubfrosch

Während der Bauzeit ist darauf zu achten, dass zwischen Mai und August keine größeren Pfützen als potenzielle Laichplätze entstehen.

CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9.5.4. Fazit

Mit den vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sind Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten. Die Gewährung einer Ausnahme von artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

9.6. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den verschiedenen Schutzgütern durch die ökologischen Zusammenhänge insbesondere zwischen den abiotischen Faktoren untereinander (Boden, Wasser, Klima/Luft, die z.B. durch Versickerung und Verdunstung miteinander in Beziehung stehen) als auch in der Verbindung der biotischen Faktoren (Menschen, Tiere und Pflanzen) untereinander sowie zu den abiotischen Schutzgütern. Eine Sonderstellung nimmt das Landschafts- bzw. Ortsbild ein, das nur in Bezug auf den Menschen relevant ist. Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern – soweit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen – ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte.

9.7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs und der Wiederverwertung brachliegender versiegelter Flächen ist es gemäß des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 19.10.2016 vertretbar, das Grundstück städtebaulich und landschaftsplanerisch neu zu ordnen.

Um verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten zu prüfen, wurden seitens der Eigentümerin Gutachten zum Verkehr und zum Natur- und Artenschutz erstellt. Weiter wurden von einem beauftragten Architekturbüro und einem Büro für Landschaftsarchitektur städtebauliche und landschaftsplanerische Untersuchungen durchgeführt und unterschiedliche Planungsvarianten geprüft. Besondere Schwerpunkte wurden dabei auf den Erhalt des wertvollen Baumbestandes innerhalb des Planungsgebietes sowie auf die Schaffung eines großzügigen Nord-Süd orientierten ökologisch und naturräumlich bedeutsamen Grünkorridors gelegt. Durch diesen Grünkorridor sollte eine Verbindung der voneinander getrennten Waldteile des Truderinger Waldes gesichert und verbessert werden. Die Voruntersuchungen ergaben, dass unter besonderen Maßnahmen, die dem Standort gerecht werden, die Möglichkeit einer Wohnbebauung eröffnet werden kann. Ziel sollte eine intensiv begrünte Siedlung sein, die die Belange des Naturschutzes im Landschaftsschutzgebiet berücksichtigt und durch umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen fördert.

Das vorliegende Planungskonzept ist das Ergebnis einer vielfältigen Abwägung der oben genannten Belange des Landschaftsraumes gegenüber den Planungsabsichten zur Entwicklung eines Wohnstandortes.

9.8. Zusätzliche Angaben

9.8.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Folgende Planungsgrundlagen und Fachgutachten wurden im Zuge der Umweltprüfung erstellt bzw. ausgewertet:

- Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung, Landeshauptstadt München
- Bebauungsplan Nr. 1209 Fauststraße (südlich), Schanderlweg (östlich) vom 20.02.1979, Landeshauptstadt München
- Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119, Entwurf
- Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119, Entwurf
- Freiflächenplan vom Februar 2019
- Bestandsplan, Nov. / Dez. 2014
- Bestandsplan mit Höhen, März 2018
- Naturschutzfachliche Voreinschätzung vom 13.01.2015
- Strukturtypenkartierung vom 19.09.2016 und vom 13.06.2017
- Bestandserhebung Fauna 2015 (mit Ergänzungen 2017) und Bewertung vom 22.06.2017
- Baumbestandskartierung vom Nov. / Dez. 2014 mit Aktualisierung vom 30.08.2016 und 01.02.2017
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden, Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung), München, 2. Auflage 2003
- Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzbeitrag), Entwurf Juli 2017
- Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben in der Fauststraße 90 in München, Entwurf vom 14.11.2014, aktualisiert im Oktober 2017
- Masterplan zur Luftreinhaltung der Landeshauptstadt München, Szenario S0 (2020)

Die genannten Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter hinreichend genau zu ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Schwierigkeiten bei der Erstellung der Umweltprüfung sind nicht aufgetreten.

9.8.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen des Vorhabens durch entsprechende Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ermittelt werden.

Die bei der Realisierung des Bauvorhabens zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden eingehend untersucht, zusammengestellt und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich entwickelt.

Die Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen bzw. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft östlich des

Baugrundstücks wird als Laubmischwald mit Lichtungen hoher Artenvielfalt unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche der dort vorkommenden und Wert bestimmenden Tierarten naturnah gestaltet und entwickelt. Hierfür ist im weiteren Planungsverlauf ein Pflege- und Entwicklungskonzept in Abstimmung mit dem Baureferat Gartenbau sowie dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu erstellen.

Aus diesem können dann die notwendigen floristischen und faunistischen Monitoringmaßnahmen abgeleitet und deren Häufigkeit festgelegt werden. Die Einsetzung einer Umweltbaubegleitung wird die fachgerechte Überprüfung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff im Landschaftsschutzgebiet gewährleisten.

Unvorhergesehene Umweltauswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind daher nicht erforderlich.

9.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht hat die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Schutzgüter festgestellt und bewertet.

Schutzgut Mensch

Durch die Schaffung von neuem Wohnraum kommt es zu einer geringfügigen Zunahme des Kfz-Verkehrs in der Umgebung mit Folgen für die Anwohner*innen. Die Verkehrszunahme wird jedoch als nicht erheblich eingestuft.

Lärmbelastungen für die Anwohner*innen und die Umgebung sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Beim Baustellenlärm während der Bauzeit handelt es sich um eine temporäre Belastung.

Es entstehen neue öffentlich zugängliche und nutzbare Grünflächen und Waldflächen auf einem bislang nicht zugänglichen Gelände. Die Versorgung mit privaten Freiflächen für die neuen Anwohner*innen ist auf dem Baugrundstück gewährleistet.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Planung kommt es zu Baumfällungen, die jedoch auf das Nötigste reduziert werden. Der Großteil des Baumbestandes bleibt erhalten. Auf dem Baugrundstück werden neue Bäume gepflanzt. Die kompakte Bauweise ermöglicht einen hohen Freiflächenanteil auf dem Baugrundstück mit zu begrünenden Flächen. Auf der Ausgleichsfläche wird ein Laubmischwald neu geschaffen. Die bestehenden Waldflächen werden gesichert.

Die vorkommenden Arten werden bei Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen nicht gefährdet. Es entsteht eine Verbesserung der Habitatausstattung durch neue Freiflächenqualitäten im Planungsgebiet (private und öffentliche Grünflächen, Fläche für Entwicklungsmaßnahmen). Während der Bauphase kann es zu Störungen für einzelne Tierarten kommen.

Schutzgut Boden

Durch die Umsetzung der Planung werden bislang unversiegelte Flächen neu versiegelt. Im Gegenzug werden jedoch versiegelte Flächen entsiegelt, so dass die Neuversiegelung unterhalb der bestehenden Versiegelung liegt.

Die Bodenfunktionen werden nicht über das bestehende Maß hinaus beeinträchtigt, sondern vielmehr durch Entsiegelung und die Neuanlage von Waldflächen bereichsweise verbessert. Um den Anfangsverdacht eines Kampfmittelvorkommens auszuschließen, sind weitergehende Untersuchungen (Historisch-genetische Rekonstruktion der Kampfmittelbelastung gemäß den Anforderungen der baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung des Bundes) durchzuführen.

Schutzgut Wasser

Das tief anstehende Grundwasser wird durch das Vorhaben nicht gefährdet. Die Vorgaben für Bauvorhaben im Wasserschutzgebiet werden in der Planung berücksichtigt. Das anfallende Regenwasser wird vor Ort versickert.

Schutzgut Klima/Luft

Die Untersuchung des Vorhabens ergibt, dass das Vorhaben in einer Fläche bioklimatisch mittlerer Bedeutung mit einer hohen Kaltluftlieferung und einem hohem Volumenstrom der Flurwinde liegt.

Das bestehende, lokale Klima und die Flurwinde werden durch die Planung nicht grundlegend verändert. Die Erweiterung der Waldfläche und die Stärkung des Waldkorridors sowie weitere Einzelmaßnahmen auf dem Baugrundstück (Baumpflanzungen, Dachbegrünung etc.) tragen zu einer Verbesserung des lokalen Klimas bei.

Aufgrund der geringen Vorbelastung, geringen Zusatzverkehren und der Verbesserung der Durchlüftung ist davon auszugehen, dass die gesetzlichen Grenzwerte für Luftschadstoffe sicher eingehalten werden.

Schutzgut Landschaft

Die neue Bebauung stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar, der insbesondere durch den Erhalt der vorhandenen Gehölze sowie durch die Neupflanzung von Bäumen gemindert bzw. ausgeglichen wird. Das gesamte Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet. Der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet kann durch die geplante Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen, die eine funktionale Verbesserung und Verbreiterung des Waldkorridors schafft, ausgeglichen werden kann.

Schutzgut Energie

Die Energieversorgung des Gebiets wird voraussichtlich über ein Blockheizkraftwerk erfolgen. Zur Nutzung der Sonnenenergie werden auf den Dachflächen Photovoltaikanlagen installiert. Die Gebäude sind mit hohem Wärmedämmstandard geplant.

Schutzgut Abfälle und Abwasser

Die Entsorgung von Abfällen im künftigen Stadtteil ist über den Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM), die Abwasserentsorgung über den Anschluss an das städtische Kanalsystem geplant.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Aufgrund des bestehenden Baurechts aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1209, welches durch die gegenständliche Planung nicht überschritten wird, entsteht

kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne. Somit entfällt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Es entsteht kein Ausgleichsbedarf.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Es wurden keine Pflanzenarten gefunden, für die besondere Maßnahmen zu deren Schutz oder Erhalt erforderlich sind. Insbesondere Pflanzenarten, die unter dem besonderen Rechtsschutz der EU stehen, weil sie selten und schützenswert sind, konnten nicht ermittelt werden (Anhang IV FFH-Richtlinie).

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse, Brutvögel und Laubfrosch sind für keine der nach Europarecht geschützten Tierarten relevante Schädigungen, Störungen, Tötungen oder Verletzungen erfüllt.

Fazit

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung bei Mitbetrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.

In Anbetracht des bestehenden Baurechts für ein Sportgelände im Planungsgebiet mit erhöhten Lärmemissionen, Verkehrsaufkommen und hoher Versiegelungsrate, hat das neue Baurecht für ein Wohngebiet positive Auswirkungen auf zahlreiche Schutzgüter. Das Gelände erfährt eine Arrondierung der Bebauung mit großflächigen Entsiegelungen und Entwicklung naturnaher Flächen, die Festsetzung für eine Wohnnutzung schließt die Nutzung als Sportgelände für die Zukunft aus. Große Teile des Grundstücks werden für die landschaftsbezogene Erholungsnutzung öffentlich zugänglich gemacht.

10. Daten zum Bebauungsplan

Flächennutzung	m²	Anteil
Baugrundstück inklusive private Grünflächen	9.840	50%
Öffentliche Grünfläche	747	4%
Verkehrsfläche	384	2%
Bannwald	4.750	24%
Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen „Laubmischwald Entwicklung“	1.976	10%
Fläche für Wald (städtische Fläche) „Ökologischer Waldumbau“	2.085	11%
Planungsgebiet gesamt	19.766	100,0%

Geschossfläche und WE	
Reines Wohngebiet (WR)	6.910 m ²
WE	zirka 76

Versiegelungsbilanz

Versiegelung	m²	Anteil
Planungsgebiet Bestand	5.805	29,4%
Planungsgebiet Planung	5.690	28,8%

Öffentliche Grün- und private Freiflächenversorgung und unterbaute Freiflächen im Detail

	gesamt	
Freifläche m²/EW im Gebiet	45,7 (bei 2,3 EW/WE) 44,3 (bei 2,4 EW/WE)	
Freifläche m²/AP im Gebiet	Keine AP im Planungsgebiet	
	privat	öffentlich
Freifläche m²/EW im Gebiet	41,7 (bei 2,3 EW/WE) (40,2) (bei 2,4 EW/WE)	4,3 (4,1)
Freifläche m²/AP im Gebiet	Nicht relevant, keine gewerbliche Nutzung	
Davon m²/EW auf Dach	Nicht erforderlich, jedoch möglich	
Davon m²/AP auf Dach	Nicht relevant	
Davon Freifläche nicht unterbaut		
Davon Freifläche m² unterbaut (Fläche)	2205	
Davon Freifläche % unterbaut (Anteil)	30,2	
Freifläche auf dem Dach (Fläche)	Nicht relevant	
Kompensation in der Umgebung	keine	
m²/EW inkl. Kompensation	keine	

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Direktorium HA II/BA: 5 x an BA 15
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Direktorium Rechtsabteilung
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

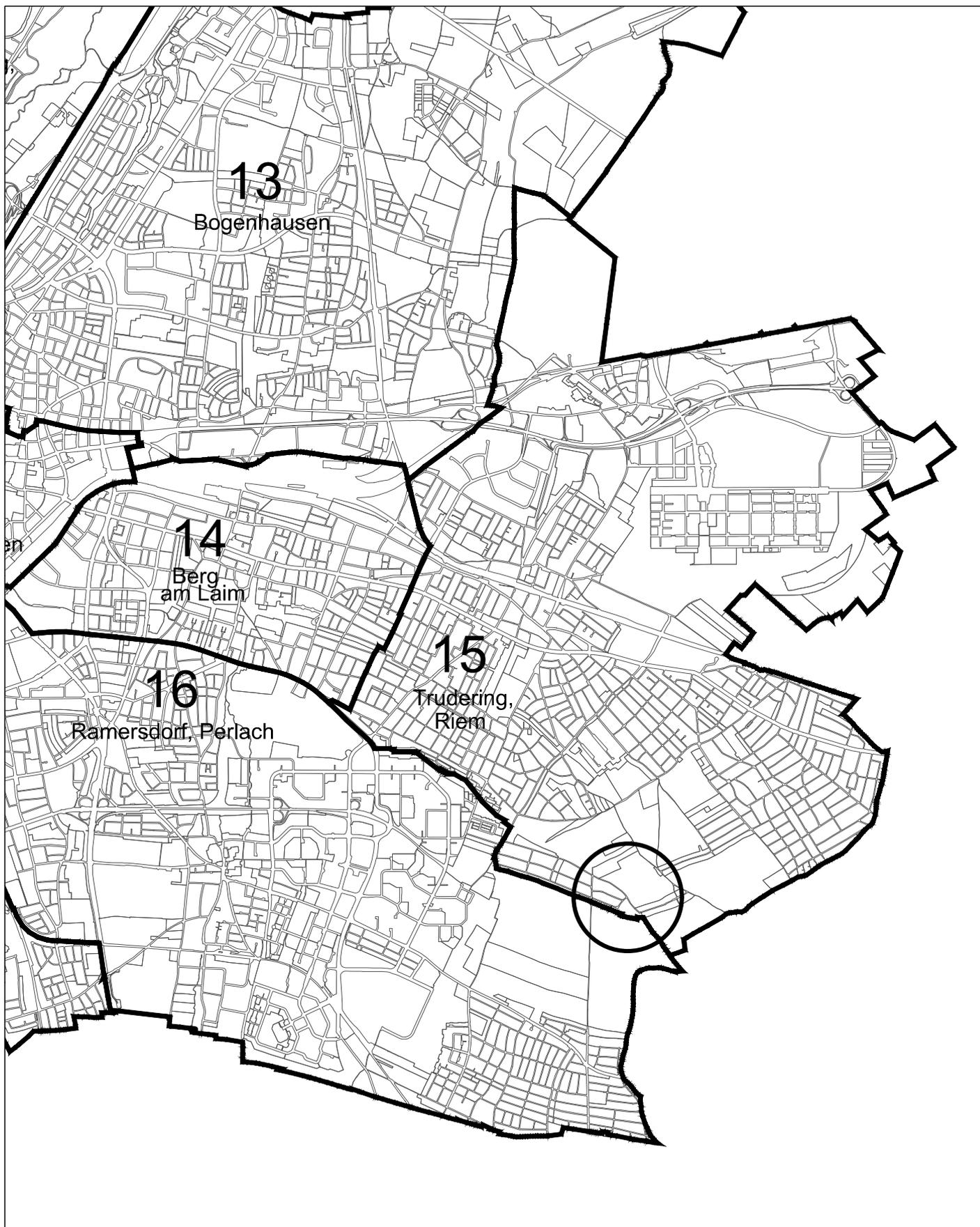
V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 15
3. An den Bezirksausschuss 16
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
6. An das Baureferat VR1
7. An das Baureferat
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
10. An das Mobilitätsreferat
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Sozialreferat
13. An die Stadtwerke München GmbH
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32P
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52 Ost
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/32T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 V



© Landeshauptstadt München

Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Bezirksübersicht



1:50000

 Lage der beabsichtigten
Überplanung



Katasterstand übernommen aus Billigung

© Landeshauptstadt München

Legende:

 Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:

 Rechtsverbindl. Beb.Pl.

 Aufstellungsbeschluss



M = 1 : 5000

0

250

Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119

Bereich:

Fausstraße (südlich),
östlich des Schanderlwegs

(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 1209 und Nr. 600)

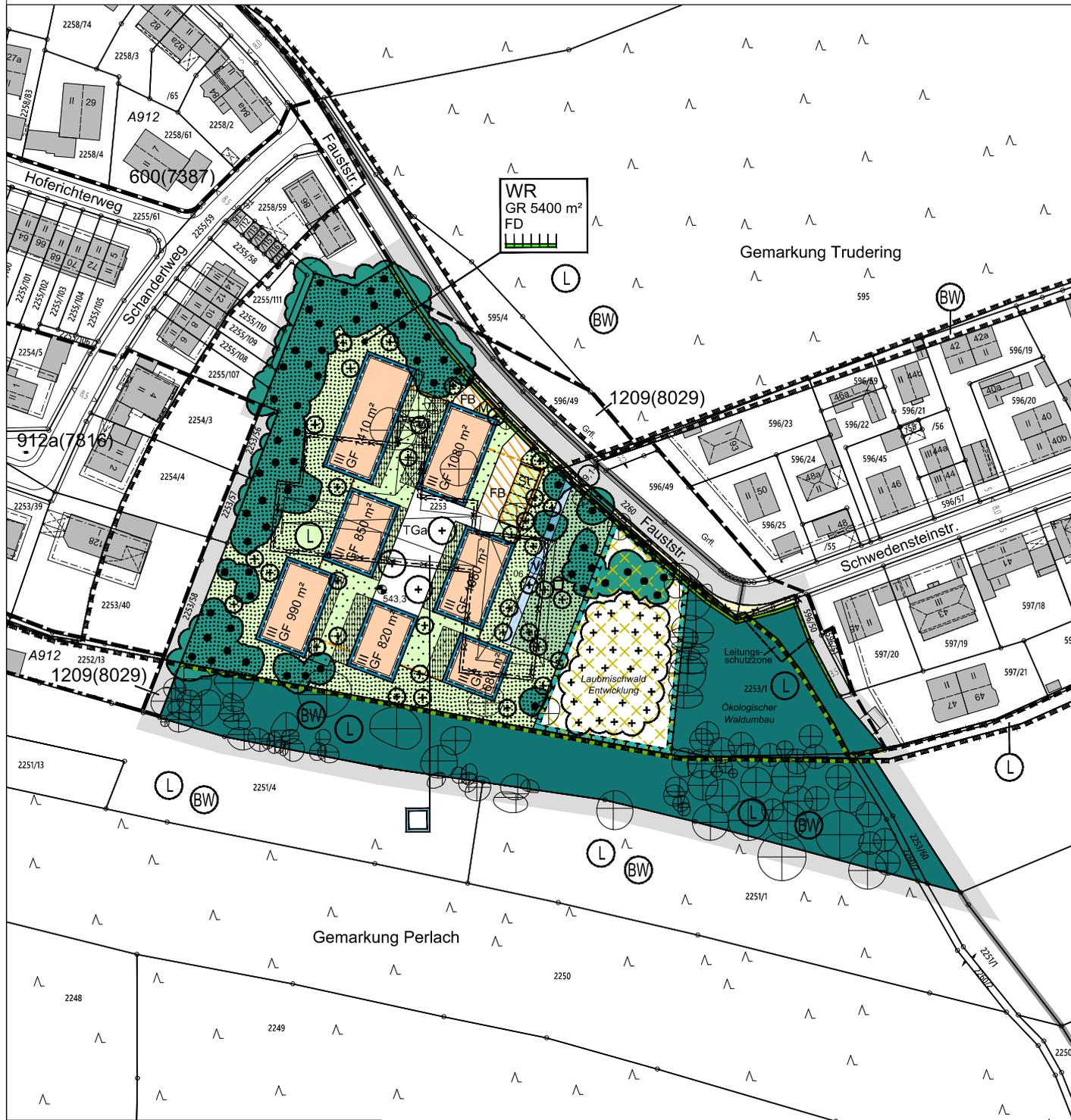
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 32P

HA II / 32V

HA II / 53

am 08.01.2024



Katasterstand übernommen aus Billigung

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 der Landeshauptstadt München

Bereich:
Fauststraße (südlich),
östlich des Schanderlwegs
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 1209 und Nr. 600)

 Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II / 32V
HA II / 32P
HA II / 52



294-2023
PlanG 26.03.2024
Quelle: KR-GSM-BO
nicht maßstabsgerechte Verkleinerung

Bürgerversammlung des . Stadtbezirkes am 10. 10. 2019

Betreff (Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):

*Antrag auf Erstellung eines Verkehrs- und Lärmschutzgutachten
zum Bauprojekt Fauststr. 90*

Antrag (Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) **oder Anfrage:**

Eine *verträgliche und sichere Verkehrsabwicklung* in der Fauststraße sowie den fortführenden Verkehrswegen (Richtung Westen Gündelrodestraße, Richtung Osten Schwedensteinstraße) *ist seit Jahren aufgrund zunehmender Bebauung und Verdichtung längst nicht mehr gegeben*. Sowohl der DTV (Durchschnittlicher Täglicher Verkehr) als auch der MSV (Maßgeblicher Spitzenverkehr) liegen deutlich über den üblichen Parametern im Münchner Stadtrandgebiet, gerade in durchgängigen Tempo 30-Zonen. Zieht man zusätzlich als Bemessungsgrundlage den üblichen Verkehr in *Landschafts- und Wasserschutzgebieten* heran, übersteigen sowohl der DTV als auch der MSV sogar ein Mehrfaches dieser Parameter in vergleichbaren Gebieten. Dabei handelt es sich im überwiegenden Straßennetz des Landschafts- und Wasserschutzgebietes in Waldtrudering um sogenannten *Begegnungsverkehr*. Dies bedeutet, dass alle Fahrzeuge alternierend in Parklücken ausweichen müssen, um den jeweiligen Gegenverkehr passieren zu lassen. Die allgemeine Strassenbreite ist dabei in der Fauststrasse durchgängig sehr gering und nicht verkehrswegerecht, so dass *selbst Fahrräder nicht gleichzeitig mit Fahrzeugen passieren* können, sei es mit oder gegen die Fahrtrichtung des PKWs. Übrigens sind die *Angaben zur Abmessungen der Straßenbreite* auf Höhe der Fauststraße 90 schlicht *nicht korrekt* - wie mehrfach von der Bürgerinitiative Fauststraße 90 vorgetragen. Zusätzlich hat aufgrund der zunehmenden Bebauung und Verdichtung der *Parkplatz-Suchverkehr* in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Dies erzeugt daher bereits heute in der Gesamtheit *lange und häufige Wartezeiten* in der gesamten Straßenlänge zwischen Friedenspromenade und Schwedensteinstraße und führt zu entsprechend *gefährlichen Verkehrssituationen* sowie entsprechenden *Lärm- und Abgas-Emissionen*. *Zusätzlich sind täglich zahlreiche Verstöße gegen die Geschwindigkeitsbegrenzung in der Fauststraße zu verzeichnen*. Auf einer Strecke von ca. 350m erstrecken sich *mehrere durch Bäume und Hecken schlecht einsehbare und in die Fauststraße mündende Rad- und Wanderwege* sowie ein *Kinderspielplatz (Spielplatz Ecke Friesplatz bis Wanderweg Lourdes-Grotte)*, ferner ein *temporär kreuzender Krötenwanderweg*. Die *täglichen und deutlichen Geschwindigkeitsüberschreitungen bis zu 70km/h (!) statt vorgeschriebener 30km/h (bis zu 133% Überschreitung)* stellen für alle Verkehrsteilnehmer sowie die Kinder auf dem Spielplatz ein *großes Sicherheitsrisiko* dar. Mit dem *Bebauungsplan Fauststraße 90 im Landschafts- und Wasserschutzgebiet* würde sich die Zahl der *Wohneinheiten (WE)* von 190 auf 270 bis 300 WE erhöhen. Damit würde auch der Verkehr und die damit verbundenen *Lärm- und Abgas-Emissionen* sowie *Sicherheitsrisiken* entsprechend um 40 bis zu 70% steigen, und dies vor dem Hintergrund der ohnehin seit Jahren *nicht verträglichen und unsicheren Verkehrsabwicklung*. Dabei ist eine *kompensierende Begrenzung der deutlichen Verkehrszunahme durch den Ausbau des ÖPNV aus verschiedenen Gründen schlicht nicht durchführbar*.

Daher beantragen wir heute zur Abstimmung in der Bürgerversammlung:
„Erstellung eines Verkehrsgutachtens mit aktueller Analyse und Prognose des DTV und MSV sowie Geschwindigkeitsmessungen und Einspeisung der erhobenen Datenbasis in entsprechende Verkehrs- und Lärmschutzsimulationssoftware.“

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> ohne Gegenstimme angenommen | <input checked="" type="checkbox"/> mit Mehrheit angenommen |
| <input type="checkbox"/> ohne Gegenstimme abgelehnt | <input type="checkbox"/> mit Mehrheit abgelehnt |

Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes am 25. 10.2021/

Fauststraße 90 – Einstellung des Bauvorhabens - Stadtrat

Antrag:

Einstellung des Bauvorhabens an der Fauststraße 90 im Landschaftsschutzgebiet –
Forderung an den Stadtrat

Begründung:

Das Bauvorhaben im Landschaftsschutzgebiet an der Fauststr.90 ist weder aus
Umweltgesichtspunkten noch aus bauspezifischen Gesichtspunkten zu
rechtfertigen und auch nicht sinnvoll – es ist somit falsch und zu stoppen.

Das dem so ist, kann dem Billigungsabschluss vom März diesen Jahres entnommen
werden.

Wegen der Kürze der zulässigen Redezeit hier nur einige wenige Beispiele:

Ein ganz zentraler Mangel des in Rede stehenden Billigungsbeschlusses ist das
Fehlen von wesentlichen Festsetzungen, die für Sie, sehr verehrte Bürgerinnen und
Bürger, einen Rechtssicherheit gewährleistenden Rahmen bilden
und für den Investor so etwas wie in Stein gemeißelte Pflichten sind, die diesem
vom Planungsreferat u. Stadtrat auferlegt werden und die der Investor einhalten
MUSS.

Noch schlimmer sind aber nicht die fehlenden Festsetzungen sondern die Tatsache,
dass Planungsreferat und Stadträte suggerieren, es gäbe derartige Festsetzungen
und dadurch könnten die Schutzbedürfnisse von Bürgerinnen und Bürgern sowie
der Natur sichergestellt werden, obwohl dem in wichtigen Bereichen des
Billigungsbeschlusses gerade nicht so ist.

Betreff (Fauststraße 90 – Einstellung des Bauvorhabens - Stadtrat):

Antrag (Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) **oder Anfrage:**

Beispiel 1:

Im Billigungsbeschluss wird z.B. die maximal zulässige Geschossfläche mit 6.910 m² (S.83, 4.5, Abs.2) angegeben. Im Folgenden wird dann aber im Billigungsbeschluss behauptet, dieses „festgesetzte Nutzungsmaß ermögliche die Realisierung von ca. 76 Wohneinheiten.“ (S.83, 4.5, Abs.3) und dadurch würden „gleichzeitig planungsbedingte Auswirkungen begrenzt, da die Geschossfläche unmittelbaren Einfluss z.B. auf Verkehrsmengen... hat.“ (S.83 letzter/S.84, 1.Abs.).

Das ist zumindest bzgl. deS angeblich unmittelbaren Bezugs der Geschossfläche FALSCH. Einen wesentlich höheren u. unmittelbareren Einfluss auf die Verkehrsmenge als die Geschossfläche hat nämlich die Anzahl der Wohneinheiten. Warum also wird nicht eine maximale Wohneinheitenanzahl festgesetzt?

Diese zuvor genannte Anzahl der Wohneinheiten von ca. 76 Stück entspricht einer durchschnittlichen Wohneinheitengröße von 91m². Was aber, wenn der Investor von seinem Recht Gebrauch macht – weil nicht durch Festsetzung verpflichtet – kleinere Wohneinheiten mit 45 m² Wohnfläche zu bauen?

Die Verkehrsmenge würde sich schlagartig ca. verdoppeln! Das Verkehrsgutachten wäre nicht mehr das Papier wert, auf dem es gedruckt wurde. Und Sie, sehr verehrte Bürgerinnen und Bürger, wären die Leidtragenden, weil dem Investor freibriefgleich gestattet wird, die Maximalanzahl der Wohneinheiten selber festzulegen.

Wenn aber offen u. in einem sehr großen Bereich beliebig ist, wie viele Wohneinheiten überhaupt gebaut werden, wie verlogen, und ich wiederhole, verlogen ist es dann allem Anschein nach, Ihnen, sehr verehrte Bürgerinnen und Bürger, eine Verkehrsbelastungshochrechnung auf Grundlage von 84 Wohneinheiten aufzutischen? Da werden Sie nicht nur für Dumme verkauft. Sie werden vorsätzlich getäuscht. Ohne Festsetzung einer max. Wohneinheitenanzahl ist auch keine seriöse Vorhersage der zu erwartenden maximalen Verkehrszunahme mgl.

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

ohne Gegenstimme angenommen

mit Mehrheit angenommen

ohne Gegenstimme abgelehnt

mit Mehrheit abgelehnt

Betreff (Fauststraße 90 – Einstellung des Bauvorhabens - Stadtrat):

Antrag (Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) **oder Anfrage:**

Beispiel 2:

Auch wird im Billigungsbeschluss immer wieder betont, wie wichtig es gerade bei Bauen im Landschaftsschutzgebiet sei, „in Planung, Bau und Nutzung eine Minimierung des Energieverbrauchs ... und die Verwendung ökologisch unbedenklicher, ressourcenschonender Materialien und Energiequellen“ zu beachten, wobei diese Beachtung NICHT festgesetzt, sondern leider nur beabsichtigt wird (S.82, 4.3). Auch soll die „Berücksichtigung nachhaltiger Aspekte, z.B. die ressourcenschonende Planung“ erfolgen (S.83, 4.3). Und weiter heißt es, dass bei den „geplanten Gebäuden ... das ressourcenschonende Bauen ... und die Nutzung von regenerativen Energien im Vordergrund“ stünden (S.119, 9.2.8).

Auch seien angeblich „durch den hohen Baustandard und das ressourcenschonende Konzept ... positive Auswirkungen zu erwarten“ (S.119, 9.2.8).

Aber all dies wird nicht festgesetzt, es gibt keine Festsetzung „ökologisch unbedenkliche, ressourcenschonende Materialien und Energiequellen“ zu verwenden, es wird nicht festgesetzt, „ressourcenschonend zu Planen und Bauen“ und vor allem wird nicht gesagt, wie das Pl.-Ref. „ressourcenschonend“ definiert, damit kontrollierbar wäre, ob der Investor gesetzte Vorgaben einhält.

Diese Festsetzungen und vertraglichen Regelungen zum Schutz der Belange u. Bedürfnisse des Landschaftsschutzgebiets fehlen im Billigungsbeschluss.

Aus solchen Textpassagen im Billigungsbeschluss ist leicht zu erkennen, dass Bauen im Landschaftsschutzgebiet nicht sein darf, weil das Landschaftsschutzgebiet Opfer der geplanten Bebauung wäre.

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

ohne Gegenstimme angenommen

mit Mehrheit angenommen

ohne Gegenstimme abgelehnt

mit Mehrheit abgelehnt

Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes am 25. 10. 2021/**Betreff** (Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):

Fauststraße 90, Verkehrsgutachten

Antrag (Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) **oder Anfrage**:

Antrag:

Es wird beantragt, dass vor weiteren Beschlüssen eine aktuelle Verkehrsdatenermittlung durchgeführt wird und eine Überprüfung der Schlussfolgerungen aus dem Billigungsbeschluss stattfindet.

Begründung:

Im Aufstellungsbeschluss vom 16. Oktober 2016 für den Stadtrat wird auf Seite 1 auf Gutachten zum Verkehr, zu Natur- und Artenschutz verwiesen. Diese Gutachten wurden nach mehrmaliger Aufforderung, auch seitens unseres Anwalts, eines Stadtrats und eines MdL nicht vorgelegt.

Verkehrsdaten für Billigung stark veraltet

Die Verkehrsdaten im Billigungsbeschluss beruhen auf Zahlen von 2013 und berücksichtigen keinerlei neue Entwicklungen. Insbesondere das neue Wohnquartier am Alexisweg mit 1.300 Wohnungen, ein Neubau mit 20 Wohnungen in der Fauststraße 46/48, Neubau von 27 Wohnungen mit TG an der Fauststraße 40 sowie zahlreiche weitere Verdichtungsmaßnahmen in den angrenzenden Straßen.

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

 ohne Gegenstimme angenommen mit Mehrheit angenommen ohne Gegenstimme abgelehnt mit Mehrheit abgelehnt

Textfeld für Kontaktdaten

**Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes am 13. 10.
2022****Fauststraße 90 – rechtliches Gehör**

Damit das nicht einfach so passieren kann, stelle ich folgende ANTRÄGE:

- 1) Das Pl.-Ref. soll alle offenen Anträge zur Fauststr.90 vor Satzungsbeschluss einzeln und detailliert beantworten, insb. bzgl. der Wahrung des rechtl. Gehörs der jeweiligen Antragsteller unter Wahrung einer angemessenen Frist zur Stellungnahme.
- 2) Das Pl.-Ref. soll alle Einsprüche zum Billigungsbeschluss (Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/31 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.2119 Fauststr. (südlich), östlich des Schanderlweges (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 1209 u. Nr. 600)) zur Fauststr.90 vor Satzungsbeschluss einzeln und detailliert beantworten, insb. bzgl. der Wahrung des rechtl. Gehörs der jeweiligen Antragsteller unter Wahrung einer angemessenen Frist zur Stellungnahme.
- 3) Juristen des Plan.-Ref.s sollen wohlüberlegt und schriftlich sowie verwaltungsgerichtsrechtlich überprüfbar begründet darlegen, wieso für den Fall, dass die Anträge 1) u. 2) im Falle der Annahme durch Sie, sehr verehrte Bürgerinnen und Bürger, trotzdem nicht umgesetzt werden, trotzdem eine Wahrung des rechtl. Gehörs sichergestellt sein sollte, obwohl in Bezug auf den Billigungsbeschluss und die vorherige Stellungnahme zur Erörterungsveranstaltung offensichtlich eine Verletzung des rechtl. Gehörs erfolgte
- 4) Es soll geprüft, festgestellt und die Feststellung begründet werden, ob das Ref. für Stadtpl. u. Bauordnung seine Sorgfaltspflicht sowie mein rechtl. Gehör verletzte, als es eine Vielzahl von den, in der von mir unterstützen Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans Nr.1209 und des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.2119, die am 04.08.2017 persönlich eingereicht wurde, gegebenen, Hinweisen nicht im Rahmen des Billigungsbeschlusses bearbeitete und insb. qualitativ bewertete sowie in die (nach meiner begründeten Auffassung leider mangelhafte) Abwägung einbezog. Hinweise dazu finden sich auch in meinem Einspruch zum Billigungsbeschluss z.B. auf S.21 oder ab S.9, letzter Abs. sowie an weiteren 5 Stellen in diesem Einspruch.

Richtig in Kontakt kam ich mit dem Thema des Bauvorhabens im Landschaftsschutzgebiet an der Fauststraße 90 zum ersten Mal am 26. Juli 2017 beim Erörterungstermin im Kulturzentrum Trudering – vor mehr als 5 Jahren.

Nach dem Erörterungstermin konnten Bürgerinnen und Bürger eine Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans Nr.1209 und des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.2119 schreiben und beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung einreichen. Viele Anwohnerinnen und Anwohner Truderings, die das LSG an der Fauststraße schützen wollen, taten dies selbst oder unterstützen andere Anträge durch ihre ergänzenden Unterschriften.

Auch ich unterstütze eine Stellungnahme die am 04.08.2017 persönlich eingereicht wurde.

Leider musste ich bei Lesen des Billigungsbeschlusses vom 09.06.2021 erkennen, dass bei weitem nicht alle wichtigen, relevanten und wesentlichen Fragen, Hinweise und Anregungen aus dieser Stellungnahme behandelt worden waren.

Auch wurde ein Vielzahl der Argumente aus dieser von mir unterstützen Stellungnahme im Billigungsbeschluss an verschiedensten Stellen beantwortet, teilweise scheinbar auch pauschalisiert sowie vermischt mit den Inhalten von Eingaben anderer Personen zu ähnlichen Sachverhalten.

Dies stellt nach meinem persönlichen Verständnis eine Verletzung des rechtlichen Gehörs aller Personen dar, die diese Stellungnahme einreichten oder durch persönliche Unterschrift unterstützen.

Betreff ()::

Antrag (werden kann)

Das rechtliche Gehör „bedeutet im Kern, dass Aussagen der streitenden Parteien nicht bloß gehört, sondern *inhaltlich gewürdigt* und bei der Urteilsfindung gegebenenfalls mit berücksichtigt werden müssen.“ (Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Rechtliches_Geh%C3%B6r)

Wenn also ein Sachverhalt nicht behandelt wird, sondern einfach nur weggelassen, d.h. unter den Tisch fallen gelassen, wird, dann findet keine inhaltliche Würdigung statt, die erklären könnte, warum dieser Sachverhalt nicht berücksichtigt werden müsste. Das rechtliche Gehör ist verletzt.

Auch kann eine inhaltliche Würdigung nicht angemessen erfolgen, wenn ein Sachverhalt an verschiedenen Stellen zerpfückt im Billigungsbeschluss behandelt wird.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung antwortet nun auf Anträge und Einsprüche von mir und wahrscheinlich auch von Ihnen, sehr verehrter Bürgerinnen und Bürger, betreffend die Fauststraße 90 und dem Schutz des dortigen LSGs immer auch mit folgenden pauschalen Formulierungen:

in Bürgerversammlungen:

„Die Behandlung Ihrer Empfehlung erfolgt im Rahmen eines abgestimmten Beschlusentwurfs mit Beteiligung des Bezirksausschusses.“

...und weiter...

„Sobald sich der Stadtrat mit der Vorlage befasst hat, werden Sie über das Ergebnis informiert.“

oder

im Einspruch Billigungsbeschluss:

„... Stellungnahmen werden geprüft und dem Stadtrat im Rahmen des Satzungsbeschlusses zur endgültigen Entscheidung vorgelegt. Vom Ergebnis werden Sie zu gegebener Zeit verständigt.“

Meine jetzige Erfahrung ist, dass diese „inhaltliche Würdigung“ und „Berücksichtigung bei der Urteilsfindung“ **im Sinne** des rechtl. Gehörs einfach nicht gemacht wird. Ich befürchte, dass ähnlich wie im Zusammenhang mit der Stellungnahme zur Erörterungsveranstaltung und der diesbzgl. Nicht-Beachtung einer Vielzahl von Argumenten beim Verfassen des Billigungsbeschlusses auch beim noch ausstehenden Satzungsbeschluss keine im Sinne des rechtlichen Gehörs angemessene Würdigung der Argumente der Bürgerinnen und Bürger stattfindet.

Dies ist umso gravierender, weil im Falle dieser Nicht-Beachtung auch die Stadträte eine mangelhafte Vorlage zur Abstimmung erhalten würden.

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

ohne Gegenstimme angenommen

mit Mehrheit angenommen

ohne Gegenstimme abgelehnt

mit Mehrheit abgelehnt

Betreff - Antrag

Funktion des BA

Antrag zum Themengebiet Sonstiges

Der BA 15 Trudering-Riem setzt das stadtbezirksbezogene Anliegen der Bürgerinnen und Bürger des Stadtbezirks 15 (s.a. Anträge der BV 2018, 2019, usw.), nämlich die Nichtbebauung des vom Planungsreferat und anderen Experten als ökologisch wertvolles markierte Grundstücks an der Fauststraße 90, im Landschafts- und Wasserschutzgebiet Truderinger Wälder unverzüglich an geeigneter Stelle durch. Grundlage ist § 2 Abs. 1 der Satzung für Bezirksausschüsse der LH München.

Mit der Durchsetzung der Bürgeranliegen werden auch gesamtstädtische Belange wie etwa der unumstrittene lebensnotwendige und damit unentbehrliche Klimaschutz (München mit Klimanotstand, Stadtratsbeschluss vom Dezember 2019) erfüllt. Ebenso Maßnahmen des aktuellen Grundsatzbeschlusses II des Klimarats der LH München, aber auch andere wie der Arten- und Erlebnisschutz (Biodiversitätsstrategie, Freiraumkonzept 2030 usw.).

Raum für Vermerke des Direktoriums

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> ohne Gegenstimme angenommen | <input checked="" type="checkbox"/> mit Mehrheit angenommen |
| <input type="checkbox"/> ohne Gegenstimme abgelehnt | <input type="checkbox"/> mit Mehrheit abgelehnt |

Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes am 30. 11. 2023

Betreff(Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen)

Zusätzliche Versiegelung Fauststraße 90

Antrag(Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann)oder Anfrage:

Antrag: Die Bauplanungen für Fauststraße 90 sind vom Planungsreferat und vom Münchner Stadtrat abzulehnen. Das Areal und der Bestand im LSG sind für Sport-, Sozial- und Umweltprojekte zu öffnen. Wird nicht abgelehnt, ist eine Versiegelungsbilanz von einem unabhängigen Gutachter erstellen zu lassen. Begründung:

Vor 2014 lehnte das Planungsreferat richtig und konsequent jede Bauanfrage ab.

Mit dem Arealkauf durch einen privaten Investor (2012) und der neuen Koalition von SPD/CSU in München (2014) begann die Planung für die Fauststraße 90 und mit ihr die Vortäuschung falscher Tatsachen und der Schönmalerei. Beispiele:

- 1.Ökologische Aufwertung durch Massiv-Bebauung eines Landschafts- und Wasserschutzgebietes. Aufwertung und Bebauung **schließen sich aber aus**.
- 2.Ökologische Mustersiedlung entstehe. Im Vordergrund Nutzung regenerativer Energie. **Falsch! Energieträger soll Gas sein**.
- 3.ÖPNV-Anschluss und Kita/Schulanschluss sei gegeben. **Falsch! Widerspricht den Tatsachen und der eigenen Aussage vor 2014**.
- 4.Der Aufstellungsbeschluss (2016) für Stadtrat nennt Gutachten, **die es nie gab**.
- 5.Beschreibungen (z.B. Landschaftsbild) und Zahlenwerte (z.B. Straßenbreite, Versiegelung) wurden im Beschluss für den Stadtrat genannt, **die nicht den Tatsachen entsprechen**.
- 6.Entscheidungsunterlagen für den Stadtrat (z.B. Straßenverkehr, Umwelt) sind **veraltet und teils unbrauchbar**.

Die Liste lässt sich fortsetzen.

Wesentlich ist aber die **Versiegelung**. Sie gilt als tragende Begründung für die Zulassung sieben mehrstöckiger Wohnblöcke und über 100 TG. Der geplante Bau bewirke weniger Versiegelung als bisher. Kenner halten dem entgegen:

- 1.Die Versiegelungsbilanz der LH München entspricht **keiner anerkannten Norm**, etwa der Empfehlung des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. Die Bilanz ist willkürlich und investorenseitig gestaltet. Nicht wie von uns gefordert und von der Bürgerversammlung beantragt, von einem unabhängigen Gutachter erstellt.
- 2.Ein Vergleich zwischen altem und neuem Bebauungsplan zeigt eine **zusätzliche Versiegelung** von mindestens 700 m². Baubefürworter behaupten das Gegenteil.
- 3.Die Versiegelungsbilanz der LH München enthält Ist-Werte, die im Plan nicht mehr enthalten sind. Schriftliche Anfragen an das Planungsreferat bleiben unbeantwortet oder Verweis auf künftigen Beschluss des Stadtrats.

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

 ohne Gegenstimme angenommen mit Mehrheit angenommen ohne Gegenstimme abgelehnt mit Mehrheit abgelehntTextfeld für Kontaktdaten 

Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes am 30. 11. 2023**Betreff** (Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):

Heizungskonzept und Klimaschutz Fauststraße 90

Antrag (Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) **oder Anfrage:**

Im Bebauungsplan 2119, Fauststraße 90, wird für die Heizungsanlage der geplanten ca. 80 Wohneinheiten ein Blockheizkraftwerk vorgesehen. Blockheizkraftwerke werden mit Gas, also mit fossilem Brennstoff betrieben.

Die Rahmenbedingungen des Bebauungsplans lassen eine Verwendung fossiler Brennstoffe für die Heizung nicht zu:

- Das Gebäude-Energiegesetz fordert für Neubauten ab 2024/2026 einen Mindestanteil in Höhe von 65% an erneuerbaren Energien für Heizungen.
- Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet „Waldgebiet bei Trudering inkl. Friedenspromenade“.
- Das Grundstück liegt in einer wichtigen Kaltluftschneise für die Stadt München.
- Die Landeshauptstadt München hat 2019 den Klimanotstand ausgerufen.
- Die Stadt München will bis 2035 klimaneutral werden.
- Es soll eine „ökologische Mustersiedlung“ entstehen.

Frage:

Welche Planungsänderungen sind vorgesehen, um den Schaden im Bereich Klimaschutz nachhaltig zu vermeiden?

Bemerkung: Darüber hinaus müssen Schäden, die eine Bebauung der Fauststraße 90 in den Bereichen Naturschutz, Versiegelung und Verkehr anrichten würde, selbstverständlich ebenfalls wirksam bekämpft werden.

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

 ohne Gegenstimme angenommen mit Mehrheit angenommen ohne Gegenstimme abgelehnt mit Mehrheit abgelehnt

Bezirksausschuss des 15. Stadtbezirkes
Trudering-Riem



Landeshauptstadt
München

**Vorsitzender
Stefan Ziegler**

Landeshauptstadt München, Direktorium
D-HA II / BA Geschäftsstelle Ost

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

PLAN-HAII-32V

Geschäftsstelle Ost:

Friedenstraße 40
81660 München
Telefon: (089) 233 - 61490
Telefax: (089) 233 – 989 61490 E-
Mail: bag-ost.dir@muenchen.de

München, 17.05.2024

Ihr Schreiben vom
26.04.2024

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
7.3.1 – 05/24

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119
Fauststraße (südlich), östlich des Schanderlweges (Teiländerung der Bebauungs-
pläne Nr. 1209 und Nr. 600): Satzungsbeschluss sowie Bürgerversammlungsemp-
fehlungen und -anfrage**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 15 Trudering-Riem (BA 15) hat sich in seiner Sitzung am 16.05.2024 mit o.g. Angelegenheit befasst und stimmt Teil B der Beschlussvorlage zu.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stefan Ziegler
Vorsitzender